

Grundstücksmarktbericht 2010

für den Oberbergischen Kreis



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

NRW.

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

2010

FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Es wurde überwiegend Datenmaterial aus dem Jahr 2009 ausgewertet.

Beschlossen am 20. April 2010 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 6228/29/84/74

Fax:(02261) 88 6262

E-Mail:gutachterausschuss@obk.de

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

www.gutachterausschuss.nrw.de

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

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

Druck:Oberbergischer Kreis
Der Landrat

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

Auflagenhöhe: 180

Bildnachweis: Oberbergischer Kreis (Rotes Haus Nümbrecht, Villa Kohlgrüber Gummersbach)

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

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	6
3.1 Rechtsgrundlagen	6
3.2 Bildung der Gutachterausschüsse	6
3.3 Zusammensetzung	6
3.4 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.5 Zuständigkeitsbereich	7
3.6 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	8
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009	10
4.1 Die Kaufpreissammlung	10
4.2 Geld- und Flächenumsatz	11
4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen	13
4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis	14
4.5 Käuferschichten und Käuferströme	16
4.6 Zwangsversteigerungen	18
4.7 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	20
4.7.1 Stadt Bergneustadt	20
4.7.2 Gemeinde Engelskirchen	22
4.7.3 Stadt Gummersbach	24
4.7.4 Stadt Hückeswagen	26
4.7.5 Gemeinde Lindlar	28
4.7.6 Gemeinde Marienheide	30
4.7.7 Gemeinde Morsbach	32
4.7.8 Gemeinde Nümbrecht	34
4.7.9 Stadt Radevormwald	36
4.7.10 Gemeinde Reichshof	38
4.7.11 Stadt Waldbröl	40
4.7.12 Stadt Wiehl	42
4.7.13 Stadt Wipperfürth	44
5. Unbebaute Grundstücke	46
5.1 Individueller Wohnungsbau	46
5.2 Geschosswohnungsbau	47
5.3 Gewerbliche Bauflächen	47
5.4 Erbbaugrundstücke	47
5.5 Forstwirtschaftliche Flächen	47
5.6 Landwirtschaftliche Flächen	49
5.7 Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen	50
5.8 Bauerwartungsland und Rohbauland	51
5.9 Sonstige unbebaute Grundstücke	53
5.9.1 Ausgleichsflächen	53
5.9.2 Abbauland	53
5.9.3 Ver- und Entsorgungsflächen	53
5.9.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen	53
6. Bebaute Grundstücke	55
6.1 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke	55
6.2 Häufigkeitsverteilungen bebauter Grundstücke	58
6.3 Durchschnittliche Grundstückswerte bebauter Grundstücke	62

7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	66
7.1 Geld- und Flächenumsatz von Wohnungseigentum	66
7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum	67
7.2.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)	67
7.2.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen	68
7.2.3 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäuser	70
7.3 Teileigentum	70
8. Bodenrichtwerte	72
8.1 Gesetzlicher Auftrag	72
8.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	73
8.3 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte	74
8.4 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe	76
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	77
9.1 Bodenpreisindexreihen	77
9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen	78
9.3 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen	79
9.4 Umrechnungskoeffizienten	79
9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke	81
9.6 Liegenschaftszinssätze	81
9.7 Marktanpassungskorrekturen	82
9.8 Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung	84
10. Strukturdaten und wichtige Adressen	85
11. Mietspiegel	85
Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	86
Anhang B : Mietzusammenstellung für gewerblich genutzte Objekte	88
Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses	90
Anhang D : Stichwortverzeichnis	92
Anhang E : Statistische Begriffe	93
Anhang F : Fragebogen	94

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



1. Wesentliche Aussagen des Marktberichtes

Folgende besondere Entwicklungen prägten in 2009 den Grundstücksmarkt:

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2009 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3.159 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 2 % weniger Kaufverträge bearbeitet als 2008. Der Gesamtgeldumsatz lag mit 328 Mio. € rd. 3% unter dem des Vorjahres. Mit 1.200 Hektar lag der Gesamtflächenumsatz rd. 14% unter dem von 2008, jedoch immer noch auf einem hohen Niveau.

Die schwache Wirtschaftskonjunktur in 2009 zeigte sich auch an den Fallzahlen von abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren. Diese stiegen gegenüber dem Jahr 2008 nochmals um 36% auf 174.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist weiterhin rückläufig. Mit 571 Verträgen wurden über 10% weniger Kauffälle registriert. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt fiel um rd. 6%, während der Flächenumsatz um rd. 21% zurückging. Die Umsatzrückgänge führten jedoch nicht zu einem generellen Preisrückgang.

Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues (+0,1 %) und für Gewerbebauland (0,0%) blieben nahezu unverändert.

Die Durchschnittswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen entwickelten sich tendenziell unterschiedlich. Während die Werte für Nadelwald sowie für Flächen ohne Aufwuchs auf dem Niveau von 2008 blieben, wurden Laub- und Mischwälder im Mittel um rd. 5 Cent teurer gehandelt. Das stabile Preisniveau der forstwirtschaftlichen Grundstücke konnte bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht festgestellt werden. Hier ist gegenüber 2008 ein Preisrückgang von rd. 12% zu verzeichnen.

Bebaute Grundstücke

In 2009 wurden rd. 3% weniger bebaute Grundstücke veräußert als in 2008. Die 1.267 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 223 Mio. Euro. Dies ist ein Rückgang von ca. 8%. Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 148.700 € zwar rd. 3% über dem Niveau von 2008, was jedoch auf unterschiedliche Baujahrsschwerpunkte zurückzuführen ist (vergleiche Ausführungen auf S. 62 ff). Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Immobilienpreise des individuellen Wohnungsbaues gegenüber 2008 um durchschnittlich 3% zurückgegangen sind.

Bei Doppelhäusern, deren Grundstücke zwischen 250 und 500 m² groß sind, lag der Durchschnittspreis mit rd. 145.100 € leicht über dem Niveau von 2008. Dagegen lag der Durchschnittswert von Doppelhäusern mit einer Grundstücksgröße zwischen 501 und 1.000 m² mit 119.100 € deutlich unter dem Vorjahresniveau.

Das Preisniveau bei Reihenmittelhäusern lag mit 142.900 € über dem Niveau von 2008, doch immer noch unter dem von 2007.

Wohnungseigentum

Mit insgesamt 591 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt um fast 30% angestiegen. Der Geldumsatz lag mit rd. 51,7 Mio. € rd. 34% über dem des Vorjahres.

Die neuen Eigentumswohnungen (Erstverkauf) lagen mit durchschnittlich 1.950 €/m²-Wohnfläche rd. 6,5% über dem Niveau von 2008. Bei wiederverkauften Eigentumswohnungen der Baujahrsgruppen 1950 bis 1980 war ein Preisrückgang von rd. 5,5% zu verzeichnen. Preise bei Wohnungen der Baujahrsgruppe 1981 bis 2006 stiegen um rd. 6% an.

Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

steigend 	leicht steigend 	stagnierend 	leicht fallend 	fallend 
		Preise	Anzahl	
Unbebaute Grundstücke				
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau				
Gewerbebauland				
Landwirtschaftliche Grundstücke				
Forstwirtschaftliche Grundstücke				
Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)				
freistehende				
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 250 - 500 m ²)				
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 500 - 1.000 m ²)				
Reihenmittelhäuser				
Wohnungseigentum				
Wiederverkaufte ETW Baujahr vor 1980				
Wiederverkaufte ETW Baujahr nach 1980				
Erstverkäufe nach Fertigstellung				

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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



3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

3.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Einrichtung der Gutachterausschüsse war das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960. 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 Wertermittlungsverordnung (WertV) gelten seitdem uneingeschränkt. Eine weitere Rechtsgrundlage bildet die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) in der 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 wird.

3.3 Zusammensetzung

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

Die aktuelle Zusammensetzung ist dem Anhang C zu entnehmen.

3.4 Aufgaben des Gutachterausschusses

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

Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch 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 sowie Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilt 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 km² und ca. 284.000 Einwohnern gehört der Oberbergische Kreis in Nordrhein-Westfalen zu den Landkreisen mittlerer Größe. Geographisch gesehen lässt er sich als ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheines und dem sauerländischen Bergland beschreiben. Eine Vielzahl mittlerer und kleinerer Flussläufe (Wupper, Agger u. a.) haben mit ihren Nebenbächen das Bergland in zahlreiche Täler und Höhenzüge zerschnitten. Hierbei stellt sich das Oberbergische als ein echtes Mittelgebirgsland (99 m – 518 m) mit bewaldeten Höhen und Hängen, landwirtschaftlich genutzten Hochflächen und industrialisierten Tälern dar.

Die kleinräumige Zergliederung der oberbergischen Landschaft bildet die Grundlage für den heutigen Streusiedlungscharakter, der besonders in den nördlichen und südlichen Gemeinden noch sehr ausgeprägt vorhanden ist. Lediglich in der Kreismitte leitete die Industrialisierung gegen Ende des 19. Jahrhunderts den Prozess des Zusammenwachsens bäuerlicher Hofgruppen mit industriebedingten Arbeiterwohnungs-siedlungen ein.

Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den 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 Düsseldorf sowie die bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal, zu denen die heimischen Wirtschaft Kontakte pflegt.

Bis zur Rheinschiene beträgt die Fahrzeit 30 bis 60 Minuten. Das Ruhrgebiet ist ebenfalls innerhalb von 60 Minuten zu erreichen und das Rhein-Main-Gebiet in 90 bis 120 Minuten. Dies liegt an der guten Autobahnanbindung. Das Oberbergische wird zentral, von Westen nach Osten, von der A 4 geschnitten und im Osten tangiert die A 45 den Kreis. Diese relativ kurzen Entfernungen sind Pluspunkte für die Logistik der Betriebe. Das Güterverkehrszentrum Eifeltor in Köln liegt unmittelbar an der A 4 und sichert den Oberbergischen Unternehmen einen schnellen Anschluss an den Schienenverkehr.

Die Metropole Köln mit ihren vier Rheinhäfen gewährleistet den Zugang zum Wasser und die Seehäfen Amsterdam und Rotterdam sind in rd. vier Stunden Fahrzeit zu erreichen.

Die Regionalbahn erschließt das Oberbergische entlang der 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. 284.000 Einwohnern.

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



3.6 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Aufgaben

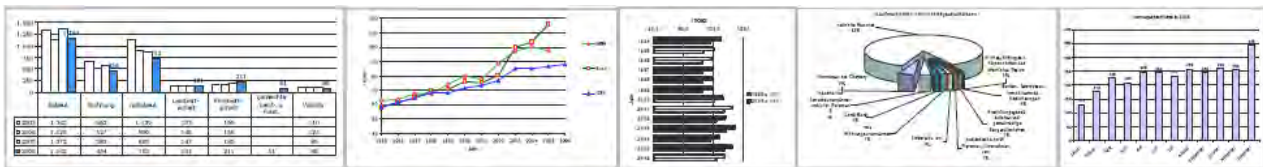
Zur Vorbereitung und Durchführung der Pflichtaufgaben bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist und fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die umfangreichste Grundlagenarbeit der Geschäftsstelle ist die Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für weitere Pflichtaufgaben:

- Vorbereitung der Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und weiterer Vergleichsdaten
- 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 2009 vom Team der Geschäftsstelle Frau Petra Voigt, Frau Andrea Vusbender, Herr Stefan Zimmermann, Herr Dipl. Ing. Dietmar Graf, Herr Dipl. Ing. Edgar Sure und Herr Dipl. Ing. Arno Heedt wahrgenommen.



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009

4.1 Die Kaufpreissammlung

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

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

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

Im langjährigen Mittel werden pro Jahr ca. 3.050 Kaufverträge und ca. 120 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen:

- Der beschreibende Nachweis enthält die Kaufpreise und ergänzende Daten zum Kauffall (Rechtsgang, Kaufobjekt...). Bis 1987 wurde dieser Nachweis in Karteiform (Lochrandkarte) geführt. 1988 erfolgte die Umstellung auf eine automatisierte Kaufpreissammlung, eingebunden in die Großrechenanlage der Gemeinsamen Kommunalen Datenzentrale Rhein Sieg/Oberberg (GKD). Seit Mitte 1998 ist die netzwerkfähige Datenbankprogrammierung WinKauf – eine Entwicklung der GKD nach Maßgabe der Gutachterausschüsse im Rhein-Sieg-Kreis und im Oberbergischen Kreis – im Einsatz.
- Der kartenmäßige Nachweis erfolgte auf der Grundlage der 292 kreisdeckenden Blätter der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5.000. Ab 2002 werden die Kaufpreiskarten in digitaler Form geführt.

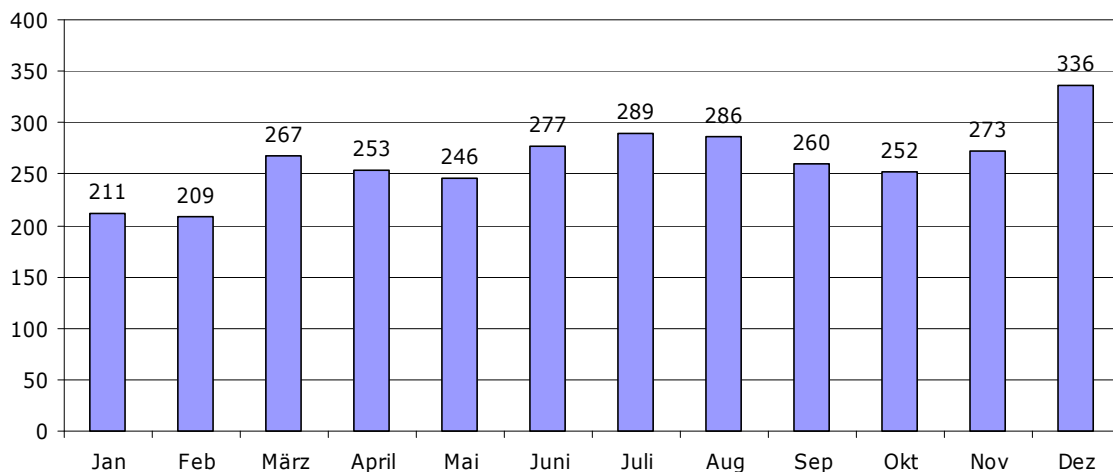
Zu jedem Kaufvertrag werden ergänzende Daten bei den Käufern erfragt. Dazu werden diese angeschrieben und gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, da nicht alle für eine Auswertung erforderlichen Daten, aus den Verträgen zu entnehmen sind.

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

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

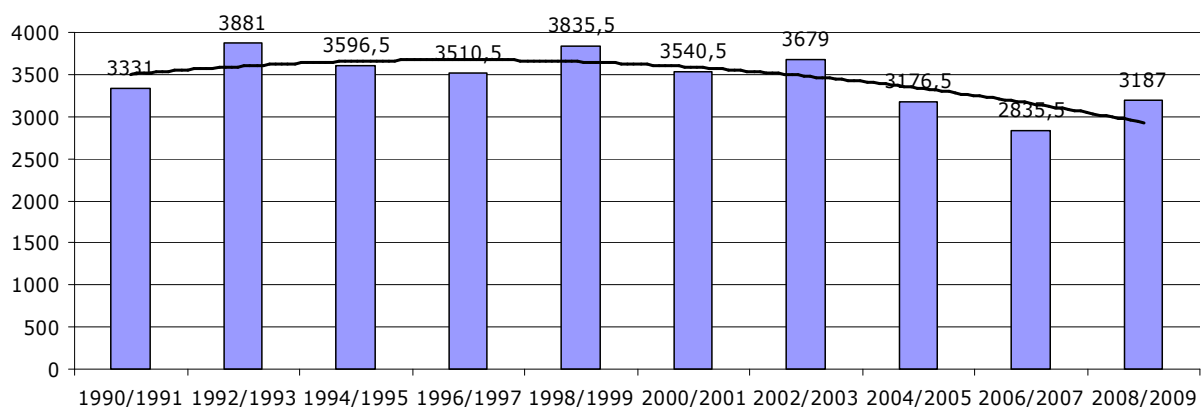
Im Jahr 2009 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 3.159 Kaufverträge abgeschlossen. Darin enthalten sind auch die Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerung von Immobilien. Nachfolgende Grafik zeigt die relativ gleichmäßige Verteilung über das Jahr.

Vertragsabschlüsse in 2009



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

Vertragsabschlüsse seit 1990 - Mittel aus 2 Jahren



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 2009.

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

Nachfolgende Tabelle stellt gemeindeweise das Verhältnis „Gesamtgeldumsatz 2009 pro Einwohnerzahl“ dar.

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Gesamtgeldumsatz pro Einwohnerzahl

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl ¹⁾ (Stand 30.6.2009)	Gesamtgeldumsatz 2009 [Mio. €]	Gesamtgeldumsatz/ Einwohnerzahl 2009	Gesamtgeldumsatz/ Einwohnerzahl Mittelwert 2005-2009
Wiehl	25.847	50,94	1.971 €	1.366 €
Nümbrecht	17.302	27,77	1.605 €	1.315 €
Radevormwald	22.941	30,99	1.351 €	1.363 €
Wipperfürth	23.401	31,16	1.331 €	1.077 €
Hückeswagen	15.919	19,52	1.226 €	1.121 €
Engelskirchen	20.150	22,17	1.100 €	1.243 €
Lindlar	22.287	23,84	1.070 €	1.041 €
Gummersbach	51.781	54,00	1.043 €	1.265 €
Marienheide	13.733	13,75	1.001 €	1.152 €
Waldbröl	19.484	16,63	854 €	1.395 €
Bergneustadt	19.948	15,88	796 €	927 €
Reichshof	19.773	13,51	683 €	1.024 €
Morsbach	11.249	7,54	670 €	729 €
Oberbergischer Kreis	283.815	327,69	1.155 €	1.182 €

¹⁾ Quelle: IT.NRW

Im Oberbergischen Kreis treten natürlichen Personen i.d.R. zu über 85% als Käufer auf (vergl. auch Kap. 4.5). Betrachtet man lediglich den Geldumsatz, der durch diese Käuferschicht erzielt wurde und stellt diesen ins Verhältnis zu den Einwohnerzahlen der jeweiligen Gemeinden, ergibt sich nachfolgende Verteilung.

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Geldumsatz natürlicher Personen (Käufer) pro Einwohnerzahl

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl ¹⁾ (Stand 30.6.2009)	Geldumsatz - nur Erwerber natürliche Personen [Mio. €]	Geldumsatz - Erwerber nat. Personen/ Einwohnerzahl
Nümbrecht	17.302	19,51	1.127 €
Wiehl	25.847	28,30	1.095 €
Engelskirchen	20.150	21,35	1.059 €
Radevormwald	22.941	21,83	951 €
Lindlar	22.287	21,01	943 €
Marienheide	13.733	12,06	878 €
Gummersbach	51.781	45,14	872 €
Wipperfürth	23.401	17,91	765 €
Hückeswagen	15.919	11,13	699 €
Waldbröl	19.484	13,39	687 €
Morsbach	11.249	7,36	654 €
Reichshof	19.773	12,38	626 €
Bergneustadt	19.948	10,79	541 €
Oberbergischer Kreis	283.815	242,16	853 €

¹⁾ Quelle: IT.NRW

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

Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz / Gesamtfläche

Stadt / Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche¹⁾ [ha]	Flächenumsatz / Gesamtfläche
Waldbröl	157,76	6.332,4	2,49%
Radevormwald	122,47	5.377,2	2,28%
Hückeswagen	87,99	5.045,5	1,74%
Reichshof	174,97	11.465,5	1,53%
Bergneustadt	56,08	3.787,6	1,48%
Nümbrecht	92,51	7.178,6	1,29%
Lindlar	109,59	8.591,3	1,28%
Morsbach	61,64	5.596,7	1,10%
Wiehl	50,46	5.327,2	0,95%
Gummersbach	89,90	9.538,5	0,94%
Wipperfürth	110,69	11.809,5	0,94%
Marienheide	49,51	5.498,7	0,90%
Engelskirchen	36,51	6.307,0	0,58%
Oberbergischer Kreis	1200,07	91.855,7	1,31%

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

4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2009 rd. 81,0% : 19,0%. Eine weitere Differenzierung ist im Internet unter www.obk.de/cms200/kreis/zahlen/statistisch/ zu sehen.

4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis

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

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

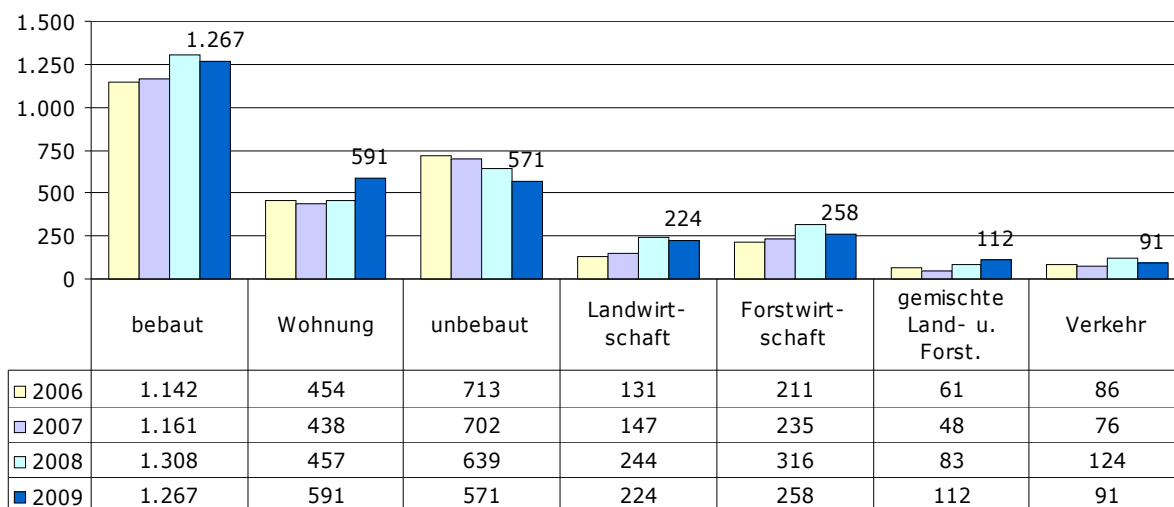
Dagegen spielt z.B. die Bestellung von Erbbaurechten im Oberbergischen Kreis eine verschwindend geringe Rolle, so dass kein eigenständiger Teilmarkt darstellbar ist.

Insgesamt stellt sich der Umsatz wie folgt dar:

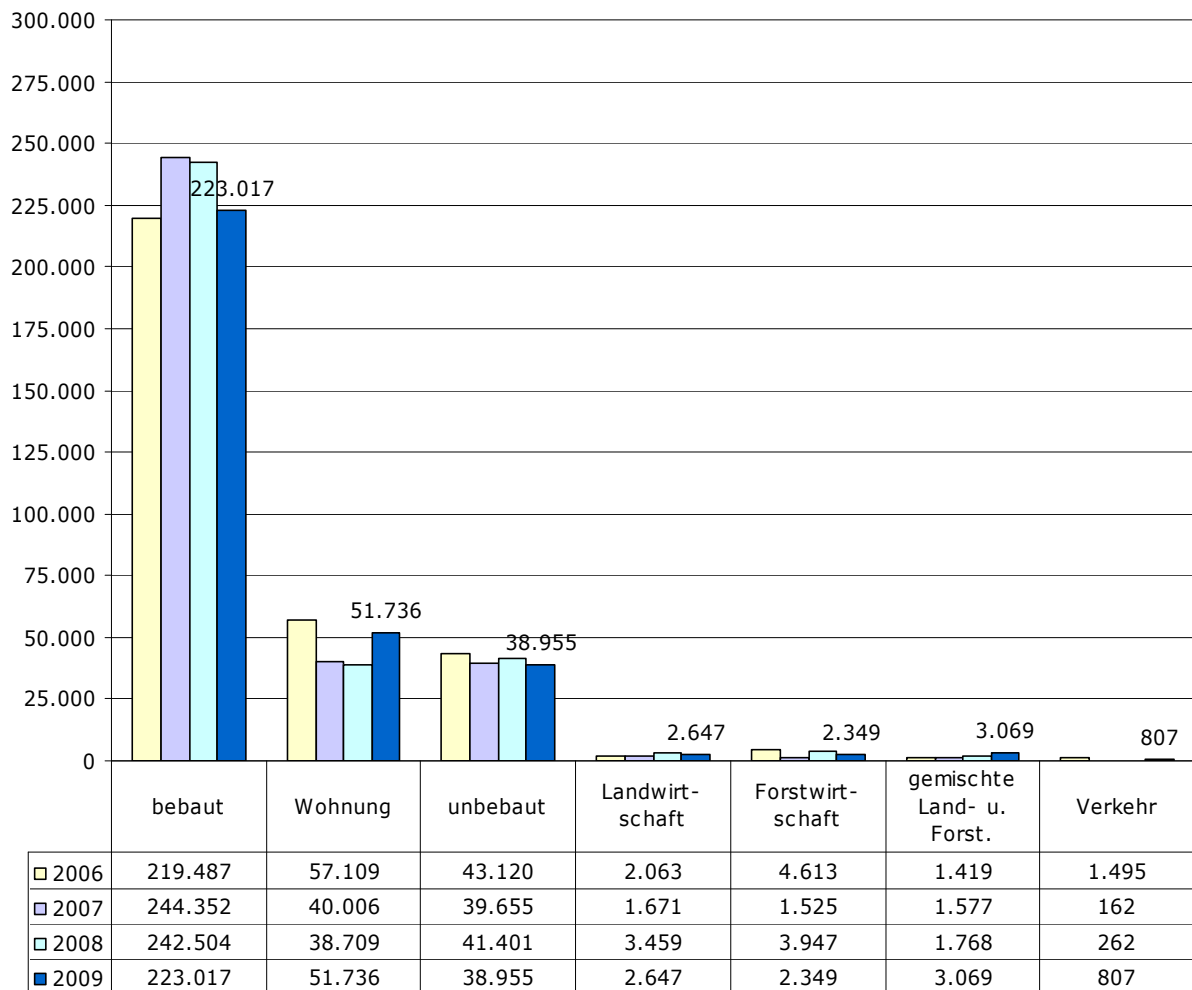
Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2006	2.827	331.381	1.481,7
2007	2.831	330.928	975,5
2008	3.215	338.622	1.401,1
2009	3.159	327.691	1.200,1

Auf der folgenden Seite und den Seiten 21 - 46 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 2009 sowie deren Entwicklung wiedergegeben. Bei diesen Marktübersichten werden alle Kauffälle berücksichtigt, einschließlich solcher, die als solche mit besonderen Verkaufumständen in den entsprechenden Einzelauswertungen (ab S. 47 ff.) nicht berücksichtigt werden.

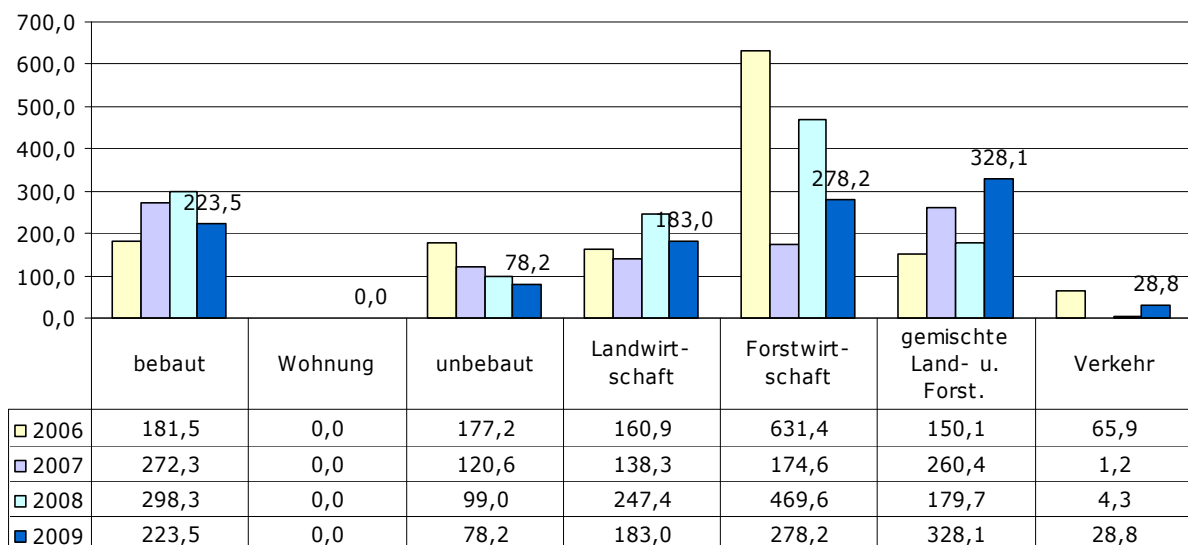
Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte

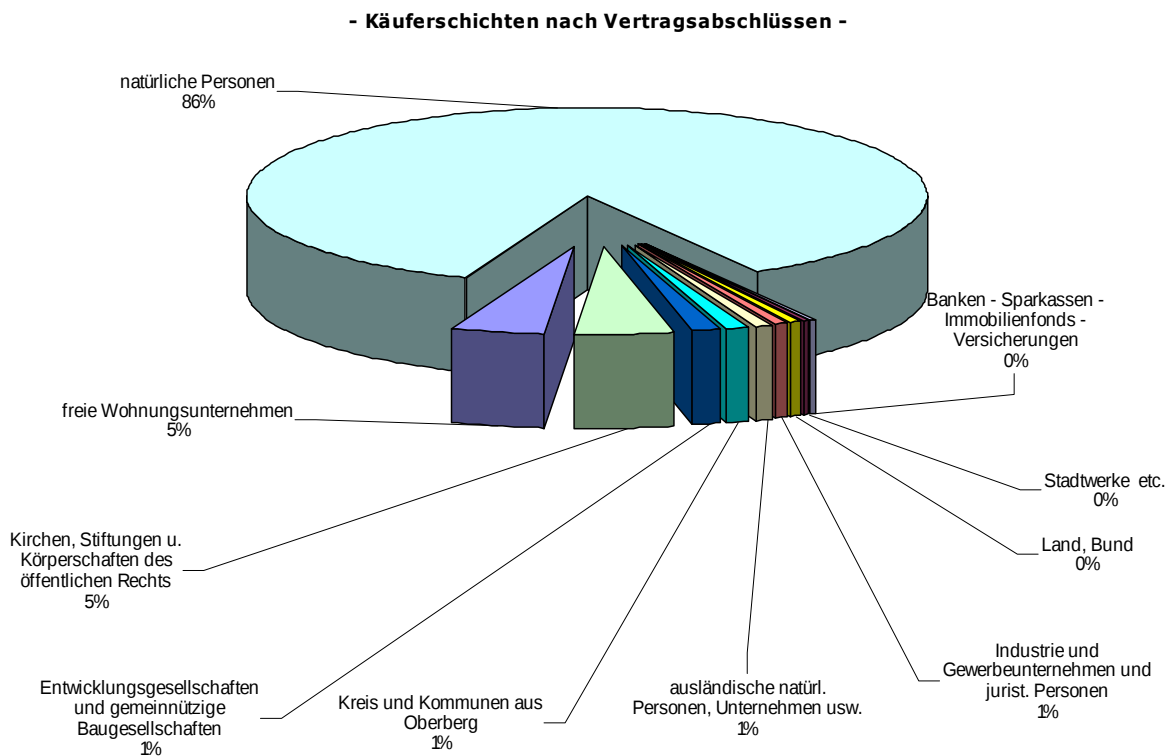


4.5 Käuferschichten und Käuferströme

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Mit rd. 86% liegt der Hauptanteil wie in den Vorjahren bei den natürlichen Personen. Die freien Wohnungsunternehmen und die Kirchen, Stiftungen und Körperschaften des öffentlichen Rechts sind mit jeweils rd. 5% am Grundstücksmarkt beteiligt. Während der Geldumsatz bei den Kirchen, Stiftungen und Körperschaften des öffentlichen Rechts lediglich rd. 0,4% beträgt, verzeichnen die Industrie- und Gewerbeunternehmen mit ca. 54,3 Mio. € einen Umsatz von rd. 16%.

Tabelle: Käuferschichten

Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %					Mittel 2005-2009
	2005	2006	2007	2008	2009	
Banken - Sparkassen - Immobilienfonds - Versicherungen	0,80	0,39	1,20	0,22	0,25	0,57
Stadtwerke etc.	0,34	1,31	0,21	0,28	0,38	0,50
Land, Bund	1,07	1,38	4,10	0,72	0,48	1,55
Industrie und Gewerbeunternehmen und jurist. Personen	2,27	3,25	0,78	4,76	0,57	2,33
ausländische natürl. Personen, Unternehmen usw.	2,11	1,24	0,85	0,53	0,76	1,10
Kreis und Kommunen aus Oberberg	4,81	4,24	0,25	5,51	1,20	3,20
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	0,52	0,74	0,71	0,28	1,36	0,72
Kirchen, Stiftungen u. Körperschaften des öffentlichen Rechts	0,21	0,21	4,87	0,31	4,60	2,04
freie Wohnungsunternehmen	0,64	1,31	0,21	1,15	4,66	1,60
natürliche Personen	87,24	85,92	86,82	86,25	85,73	86,39



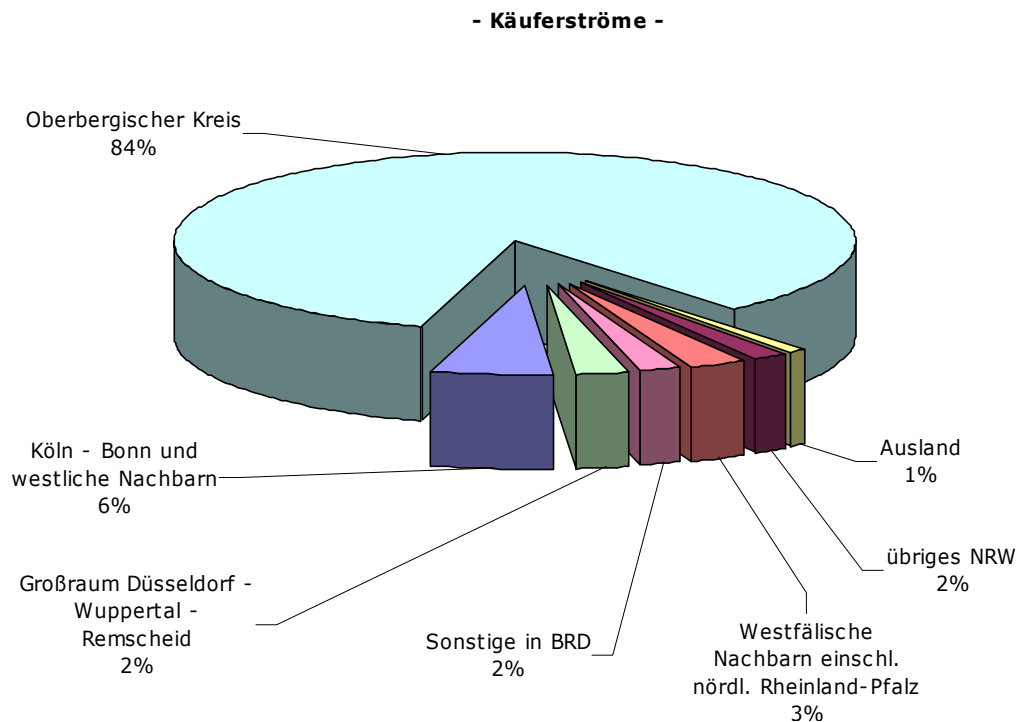
Anmerkung: 0% = weniger als 0,5%

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

Das Interesse aus dem Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, das insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, liegt mit rd. 2,4 % leicht unter dem Niveau des mehrjährigen Mittels, wobei die Käufer aus dem benachbarten westfälischen Raum einschl. nördliches Rheinland Pfalz mit 2,65% über dem mehrjährigen Niveau liegen.

Tabelle: Käuferströme

Erwerber aus:	Vertragsabschlüsse in %					Mittel 2005 - 2009
	2005	2006	2007	2008	2009	
Ausland	0,35	0,11	0,38	0,63	0,76	0,45
übriges NRW	0,77	2,80	0,77	0,82	1,80	1,39
Sonstige in BRD	2,23	2,53	4,02	2,29	2,05	2,63
Großraum Düsseldorf - Wuppertal - Remscheid	4,28	2,69	1,92	3,11	2,40	2,88
Westfälische Nachbarn einschl. nördl. Rheinland-Pfalz	2,51	2,23	2,49	2,33	2,65	2,44
Köln - Bonn und westliche Nachbarn	6,58	6,62	11,88	5,75	5,84	7,34
Oberbergischer Kreis	83,29	83,01	78,54	85,07	84,49	82,88



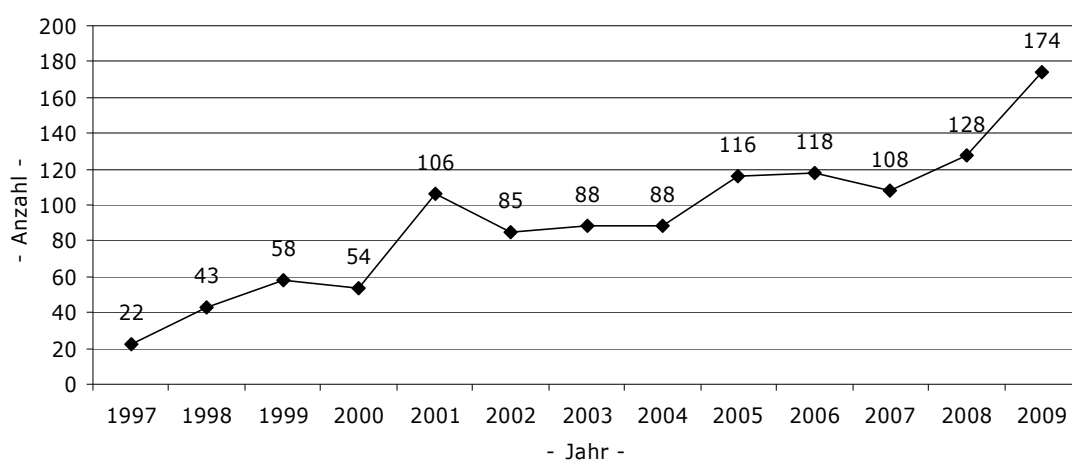
4.6 Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Tabelle enthält Daten zu abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren. Mit einem gegenüber 2008 deutlichen Anstieg der Fallzahlen um rd. 36 % stieg auch der Geldumsatz um 40% auf 17,6 Mio. Euro. Der Flächenumsatz lag mit 76 Hektar rd. 150% über dem Vorjahresniveau.

Tabelle: Zwangsversteigerung von Grundstücken im Oberbergischen Kreis

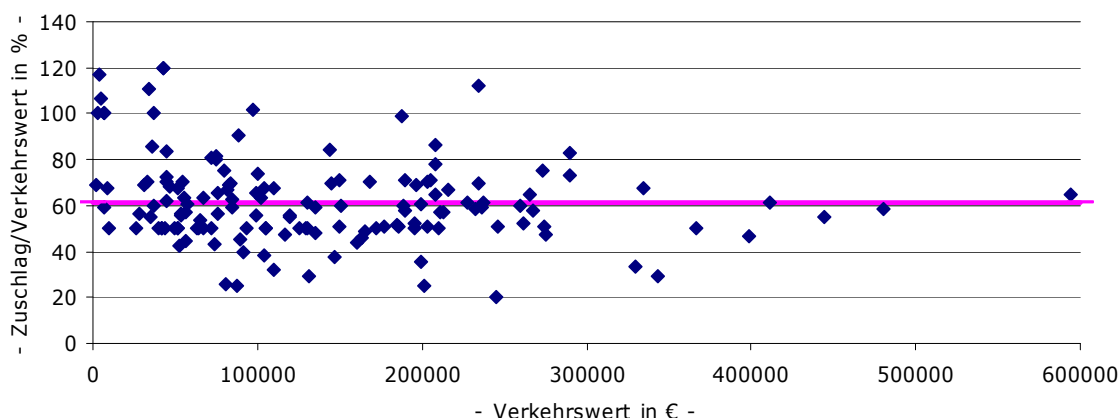
Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Anzahl	22	43	58	54	106	85	88	88	116	118	108	128	174
[ha]	6	17	23	21	38	58	38	43	25	34	36	30	76
[Tsd. €]	2.569	8.803	5.616	5.354	8.066	8.352	6.883	9.387	11.015	10.407	11.389	12.592	17.624

Anzahl der Zwangsversteigerungen



Aus 149 Beschlüssen des Jahres 2009 konnte abgeleitet werden, dass die Zuschläge der versteigerten Grundstücke im Mittel um **rd. 38,6%** unter den im Rahmen der Zwangsversteigerung ermittelten Verkehrswerten lagen. **Der Mittelwert des Verhältnisses Zuschlag/Verkehrswert betrug demnach 61,4%.** Die Standardabweichung betrug **±18,9%** und der Median 58,75%. Die nachstehende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse (2009)



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

4.7 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

4.7.1 Stadt Bergneustadt

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

In Bergneustadt leben heute auf einer Fläche von etwa 38 km² rund 19.950 Einwohner. Die Industrie ist recht vielseitig mit Schwerpunkten im Fahrzeugbau, in der Kunststoffverarbeitung und im Maschinenbau.

An weiterführenden Schulen sind in Bergneustadt ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule vorhanden. Von den zahlreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind der Skilanglauf auf gut präparierten Loipen sowie Motor- und Segelflug vom Landeplatz „Auf dem Dümpel“ aus besonders zu erwähnen.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Nach der starken Zunahme der Fallzahlen im Teilmarkt bebauter Grundstücke in 2008 vielen diese wieder auf das Niveau der Jahre 2005 bis 2007. Der Geldumsatz lag hier mit 9,2 Mio. Euro jedoch rd. 22% unter dem Mittel der Jahre 2005-2007. Der Flächenumsatz fiel ebenfalls unter das Niveau der Vorjahre.

Beim Wohnungseigentum ist ein starker Zuwachs zu verzeichnen. Über 40% der Kauffälle betreffen Wohnungs- und Teileigentum in einem zentral gelegenen, kernsanierten Gebäude.

Die Fallzahlen bei den unbebauten Grundstücken lagen zwar unter denen des mehrjährigen Durchschnitts; trotzdem lag der Geldumsatz in diesem Teilmarkt mit rd. 2,2 Mio. Euro rd. 35% über dem des mehrjährigen Durchschnitts. Bereinigt um einen Kauffall, liegt jedoch auch der Geldumsatz unter dem Niveau der letzten Jahre.

Bei den landwirtschaftlichen Verkäufen lag der Geld- und Flächenumsatz auf dem Niveau des Vorjahres. Dagegen stiegen der Geld- und Flächenumsatz bei den forstwirtschaftlichen Flächen erneut stark an. Bereinigt um einen Kauffall liegt der Flächenumsatz geringfügig unter dem des Vorjahres, der Geldumsatz geringfügig darüber.

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

Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath in Reichshof.

Im gemeinsamen V. Planungsabschnitt sind noch Grundstücke verfügbar.

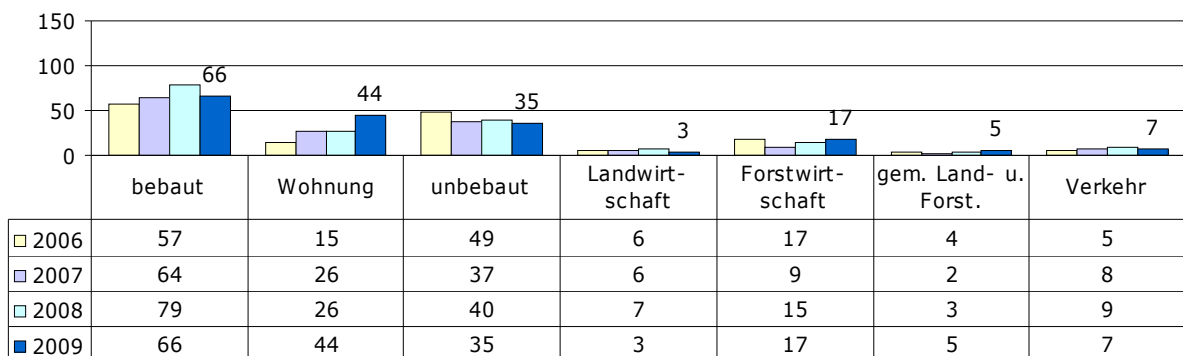
Die Stadt Bergneustadt entwickelt zurzeit ein eigenes Gewerbegebiet (Lingesten) mit ca. 8,5 Hektar in gut erschlossener Lage. Mit der Erschließung soll 2010 begonnen werden.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2010.)

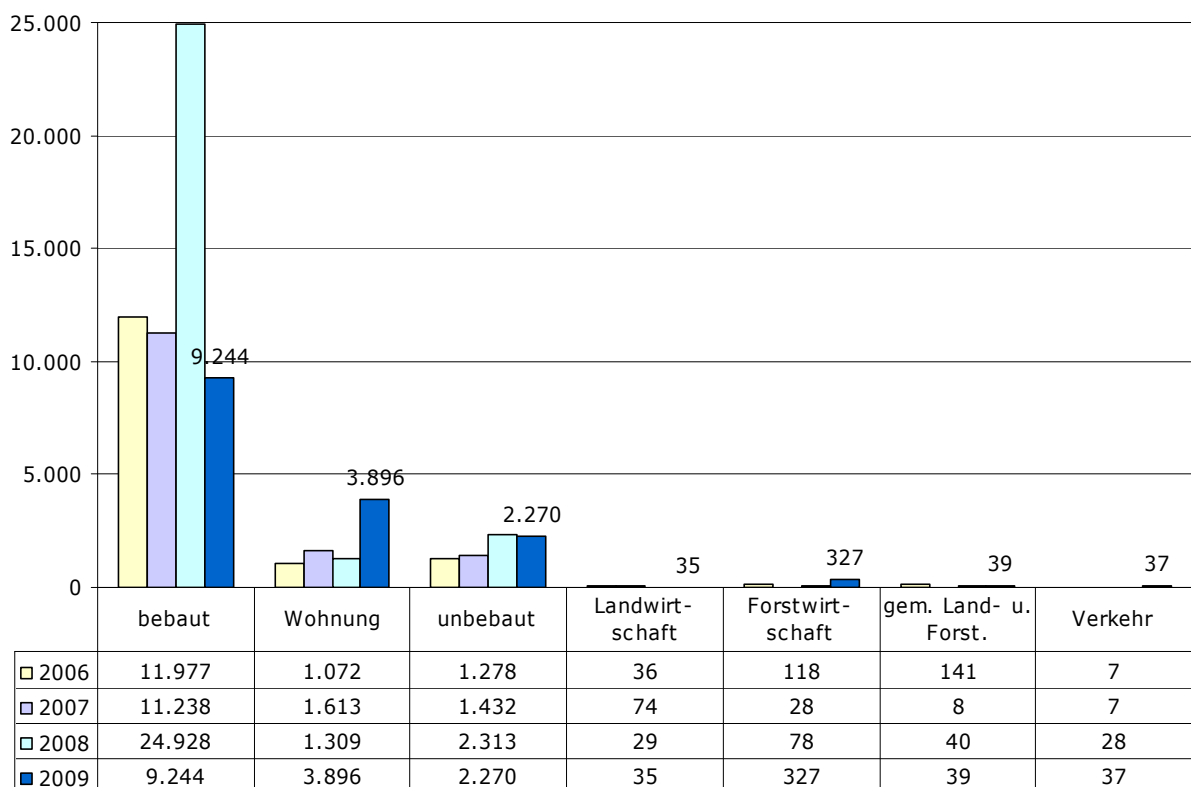
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Bergneustadt auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2006	155	14.811	47,9
2007	152	14.400	27,2
2008	179	30.012	49,8
2009	179	15.878	56,1

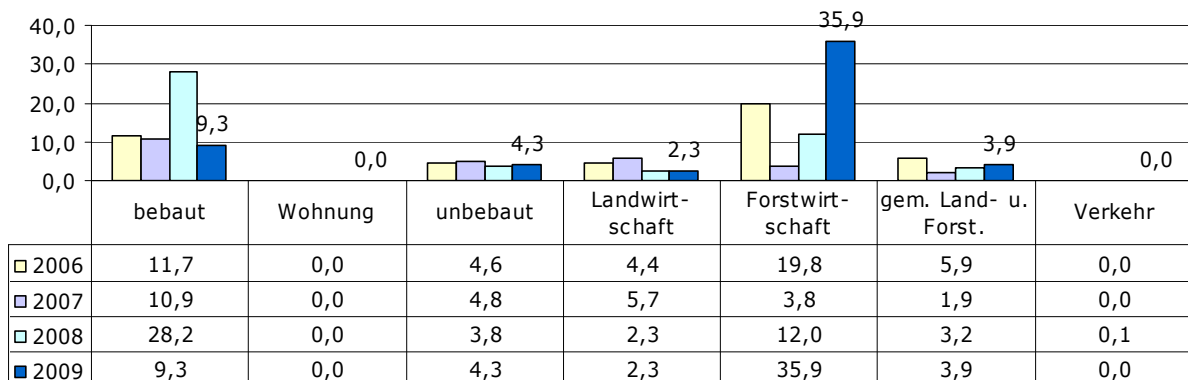
Anzahl der Kaufverträge in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



4.7.2 Gemeinde Engelskirchen

Im Westen des Oberbergischen Kreises gelegen, grenzt Engelskirchen an den Rhein-Sieg-Kreis und an den Rheinisch-Bergischen-Kreis. Kreisangehörige Nachbarn sind Lindlar, Gummersbach und Wiehl. Die höchste Erhebung befindet sich in der Nähe des Heckberges mit ca. 380 m über NN. Die Agger mit einigen Staus und deren Nebenflüsse Leppe und Wiehl sind die wichtigsten Gewässer.

Heute hat Engelskirchen rund 20.150 Einwohner bei einer Fläche von ca. 63 km². Es sind vor allem Maschinenbau, Kunststoffverarbeitung, Eisen-, Blech- und Metallwarenherstellung sowie Stahlverarbeitung, die das gemeindliche Arbeitsplatzangebot bestimmen.

Die Gemeinde hat als weiterführende Schulen eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Haupt- und Realschule sind im neu gebauten Schulzentrum Walbach untergebracht. Ein modern eingerichtetes Krankenhaus und 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 IV

Bei den bebauten Grundstücken stiegen die Fallzahlen gegenüber dem Vorjahr um rd. 26%, während der Geldumsatz um 18% anstieg. Beim Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum wurden geringfügig mehr Kauffälle registriert. Der Geldumsatz ging jedoch um rd. 8% gegenüber 2008 zurück, was darauf zurückzuführen ist, dass in 2008 mehr Erstverkäufe registriert wurden als in 2009.

Der Teilmarkt unbebauter Grundstücke war rückläufig, wobei der Geldumsatz jedoch um annähernd 13% zulegen.

Der in den letzten Jahren zu verzeichnende Zuwachs von Verkäufen forstwirtschaftlicher Grundstücke wurde in 2009 gebrochen. Der Geldumsatz fiel unter das Niveau von 2007. Dabei ist zu beachten, dass in den Jahren 2006 und 2008 große Waldflächen veräußert wurden.

In Loope-Stadt besteht 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 Bau-träger erschlossen und bebaut und ist zwischenzeitlich fast vollständig vermarktet. Ein zweiter Bauabschnitt ist geplant. Im Ortsteil Hardt ist die Vermarktung des Baugebietes „Sonnenfeld“, durch einen privaten Erschließungsträger abgeschlossen. Die Gemeinde Engelskirchen führt derzeit das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 69, „Hohlweg“, im Ortsteil Hardt durch. Hier entstehen in dem ca. 1,7 ha großen Plangebiet ca. 25 Bauplätze. Ebenfalls im Ortsteil Hardt stehen im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB für den Bereich „Am Handbeil“ weitere Grundstücke zum Verkauf. Dieser erfolgt über die Immobilienabteilung der Kreissparkasse Köln.

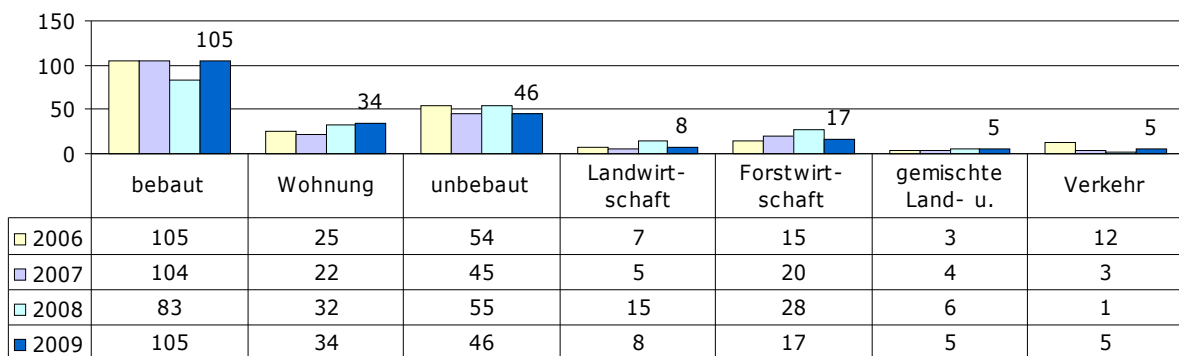
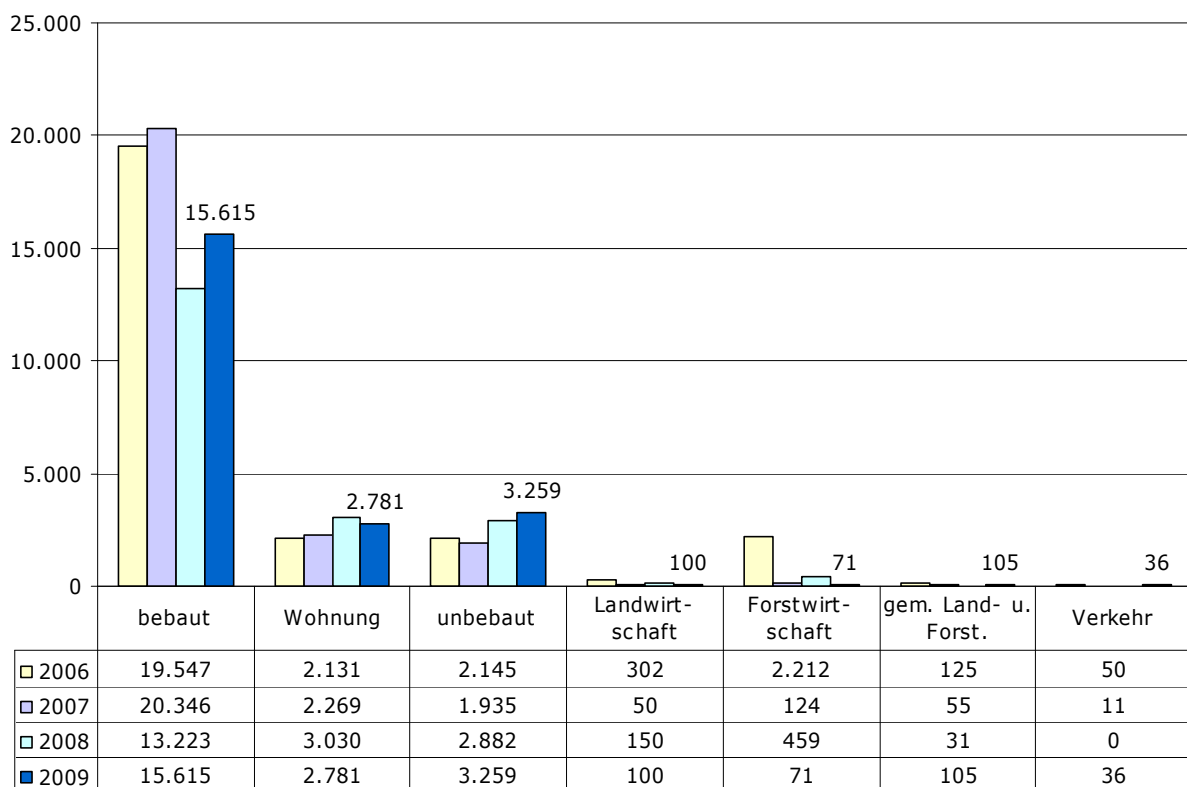
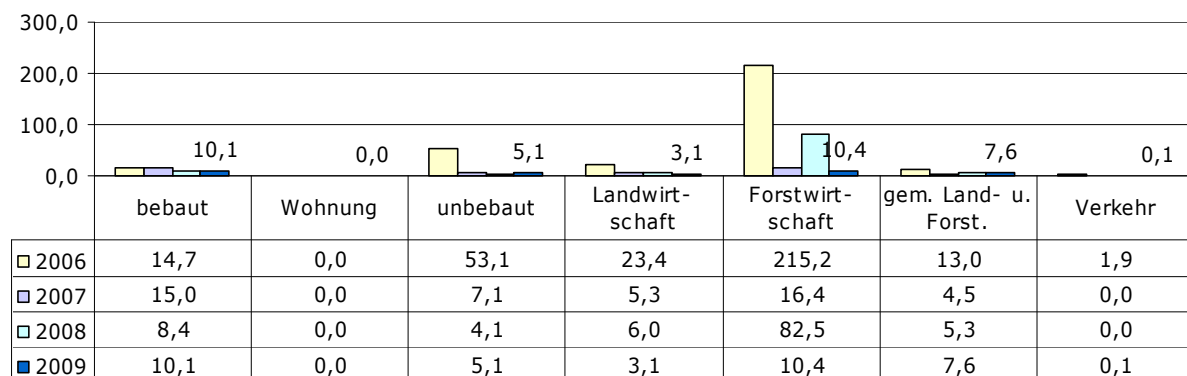
Neben den bestehenden Gewerbegebieten in Ründeroth sowie Loope-Ehreshoven wurde das Gewerbegebiet Broich erschlossen, welches zwischenzeitlich vollständig vermarktet worden ist.

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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2010.)

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

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2006	224	26.552	321,7
2007	205	25.020	48,4
2008	205	19.776	106,4
2009	221	22.165	36,5

Anzahl der Kaufverträge in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte

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

Flächenumsatz [ha] in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte


4.7.3 Stadt Gummersbach

Die Kreisstadt Gummersbach liegt zentral in der Mitte des Oberbergischen Kreises. Im Osten grenzt sie an den Märkischen Kreis und an den Kreis Olpe. Kreisangehörige Nachbarn sind Bergneustadt, Wiehl, Engelskirchen, Lindlar und Marienheide. Höchste Erhebung, auch des Kreises, ist der 518 m über NN hohe Homert. Agger, Gelpe und Strombach sowie Genkel- und Aggertalsperre sind die größten Gewässer.

Heute hat Gummersbach rund 51.800 Einwohner bei einer Fläche von etwa 95 km². International bekannte Firmen im Stahl- und Leichtmetallbau, der Papier verarbeitenden Industrie, der elektrotechnischen Industrie und der über die Bedeutung eines gehobenen Mittelzentrums beachtlich hinausreichende Dienstleistungssektor belegen die Vitalität der Gummersbacher Wirtschaft. Das Bildungsangebot umfasst zwei Gymnasien, eine Gesamtschule, zwei Realschulen, eine Hauptschule, das Berufskolleg Oberberg, die Abteilung Gummersbach der Fachhochschule Köln mit den Schwerpunkten Informatik, Elektrotechnik, Maschinenbau und Wirtschaftsingenieurwesen sowie ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen. Von überörtlicher Bedeutung sind das Theater der Stadt Gummersbach und das moderne Kreiskrankenhaus, das als akademisches Lehrkrankenhaus der regionalen Spitzenversorgung dient und seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Waldbröl in einer Holding geführt wird.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Zwar stiegen die Fallzahlen bebauter Grundstücke gegenüber 2008 um 3% an, der Geld- und Flächenumsatz ging jedoch um rd. 30% bzw. 50% zurück. Lediglich ein Objekt lag über 1 Mio. Euro. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt lag auf dem Niveau des Vorjahres. In diesem Teilmarkt wurden 11% der Objekte im Rahmen der Zwangsversteigerung übertragen.

Die Fallzahlen im Teilmarkt unbebauter Grundstücke sind weiterhin rückläufig, was sich auch beim Geld- und Flächenumsatz widerspiegelt. Nach dem starken Anstieg der Fallzahlen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft in 2008, gingen hier die Zahlen wieder deutlich zurück.

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

Die Erschließung des „Gewerbeparks – Sonnenberg“ wurde 2009 abgeschlossen. Nach der erfolgreichen Ansiedlung von 4 Unternehmen stehen hier weitere Flächen, auch für emittierende Betriebe, zur Verfügung.

Der Bereich des ehemaligen „Steinmüller-Geländes“ wird in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach, derzeit einer neuen Nutzung zugeführt. Geplant ist ein Nutzungsmix aus Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen und Bildungseinrichtungen. Die innere Erschließung und die öffentlichen Grünflächen werden im Jahr 2009 weitestgehend erstellt. Eine Einzelhandelsnutzung zur Stärkung des Einkaufsbereichs „Kaiser-/Hindenburgstraße“ ist im Osten des Geländes im „Bahnboogen“ vorgesehen.

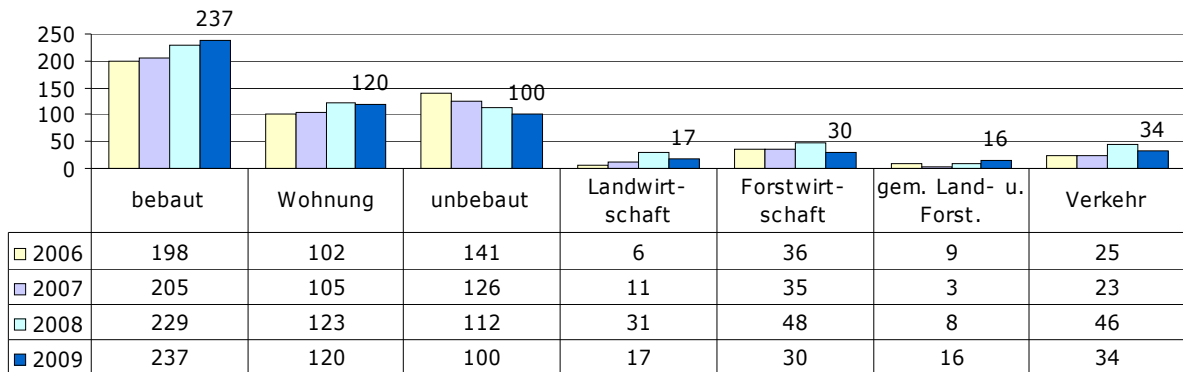
Auf dem ehemaligen „Ackermann-Gelände“ wird die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes vorbereitet. Mit dem Bau eines Kindergartens wurde begonnen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2010.)

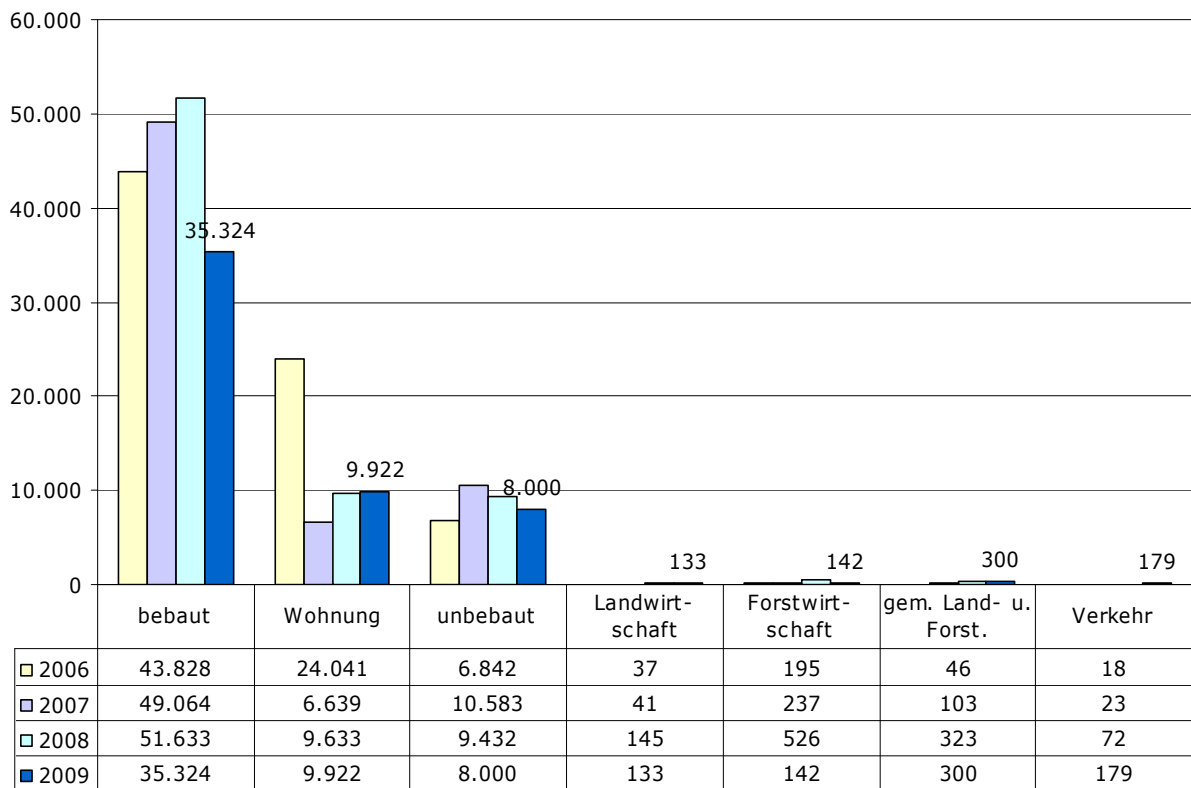
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Gummersbach auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2006	519	75.080	81,7
2007	532	69.447	118,2
2008	597	71.763	170,0
2009	555	54.003	89,9

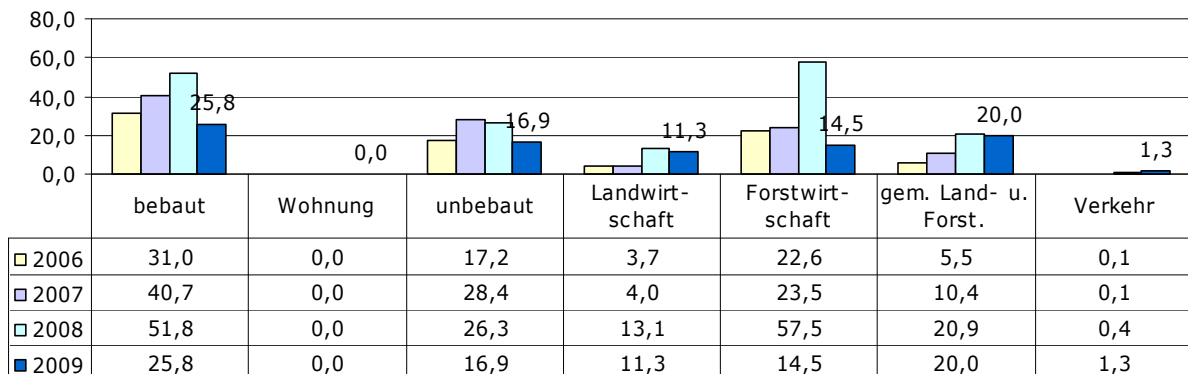
Anzahl der Kaufverträge in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



4.7.4 Stadt Hückeswagen

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

Heute weist Hückeswagen bei einer Fläche von ca. 50 km² rund 15.900 Einwohner auf. In der örtlichen Industrie dominiert der Maschinenbau mit etwa 60 % der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe. Weitere größere Bereiche sind die Eisen-, Blech- und Metallwarenindustrie sowie die Elektrotechnik. Die Gewerbegebiete Kobeshofen und Winterhagen bewirken eine Erweiterung der örtlichen Produktionspalette. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes Winterhagen-Scheideweg ist in Abstimmung mit den Bemühungen der Stadt Remscheid in Bergisch Born ein interkommunaler Ansatz der Gewerbeförderung gefunden worden.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Mit 54 Kauffällen wurden in 2009 deutlich weniger bebaute Grundstücke veräußert als in 2008. Allerdings liegen sie rd. 13% über dem Durchschnitt der letzten drei Jahre. Der Geldumsatz liegt mit 12,8 Mio. Euro rd. 17% über dem Durchschnitt der Jahre 2006 bis 2008. Der Wohnungseigentumsmarkt zog gegenüber den Vorjahren deutlich an, was sich auch beim Geldumsatz bemerkbar machte. 36% des Geldumsatzes stammt aus dem Verkauf von neu errichteten Wohnungen.

Nach dem deutlichen Rückgang der Kauffälle von unbebauten Grundstücken im letzten Jahr, stiegen hier die Fallzahlen wieder an, was sich auch im Geld- und Flächenumsatz widerspiegelt. In den Bereichen der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft und der gemischten Land- und Forstwirtschaft wurde deutlich mehr Fläche umgesetzt als in den Vorjahren.

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

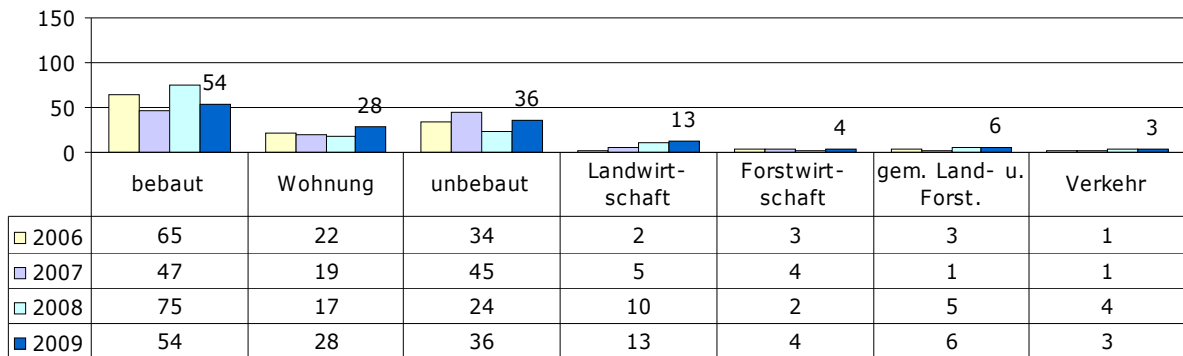
Die städtische Entwicklungsgesellschaft (HEG) hat im Herbst 2006 mit der Erschließung und Vermarktung des neuen Wohnbaugebietes Weierbachblick mit rd. 80 Grundstücken für freistehende bzw. Doppelhäuser begonnen. Bis Herbst 2009 wurde der erste Bauabschnitt endausgebaut; dieser Abschnitt ist fast vollkommen vermarktet. Auch in dem zwischenzeitlich erschlossenen zweiten Bauabschnitt sind die ersten Einzelhausgrundstücke bereits bebaut, weitere Verkäufe stehen kurz vor dem Abschluss. Das Gewerbegebiet Winterhagen-Scheideweg, mit etwa 38 Hektar Gesamtfläche, ist bereits zu ca. 2/3 vermarktet. Die Vermarktung ist stetig vorangeschritten, es stehen noch rund 90.000 m² Gewerbe- und Industrieaufläen zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2010.)

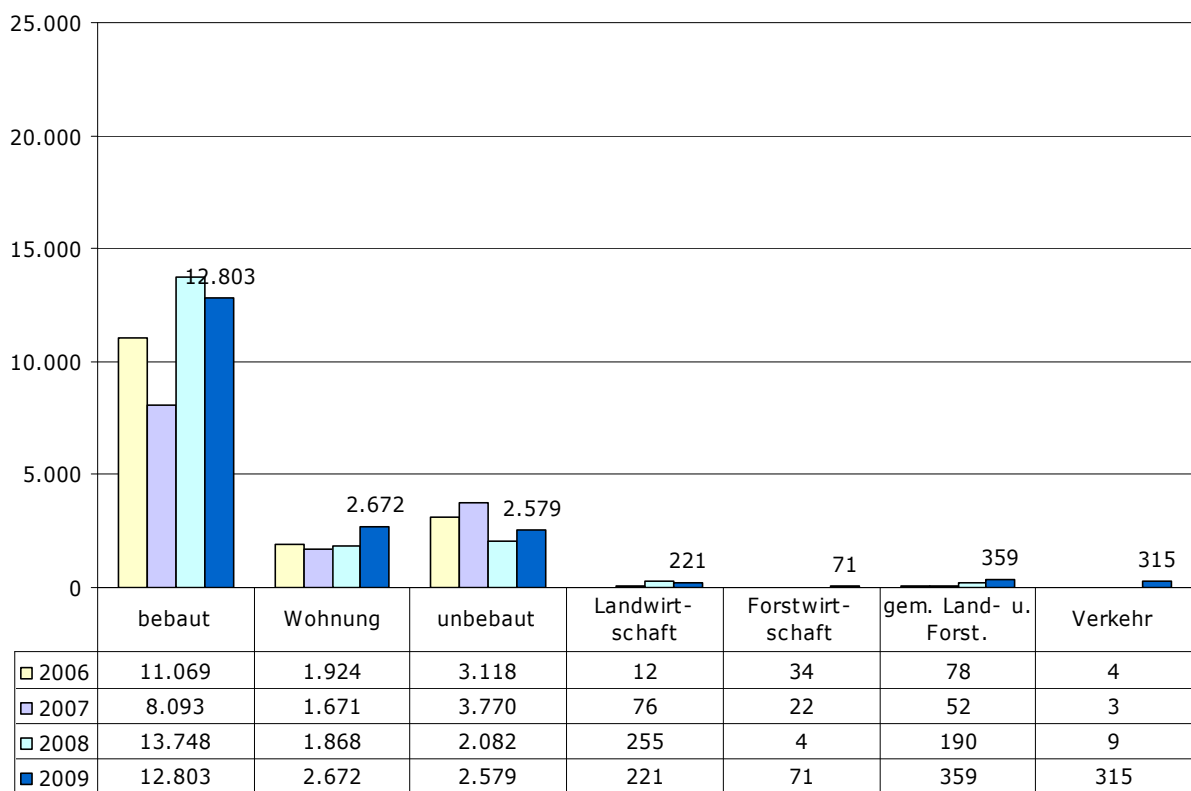
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Hückeswagen auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2006	131	16.283	29,4
2007	125	13.759	49,9
2008	144	18.870	51,6
2009	149	19.520	88,0

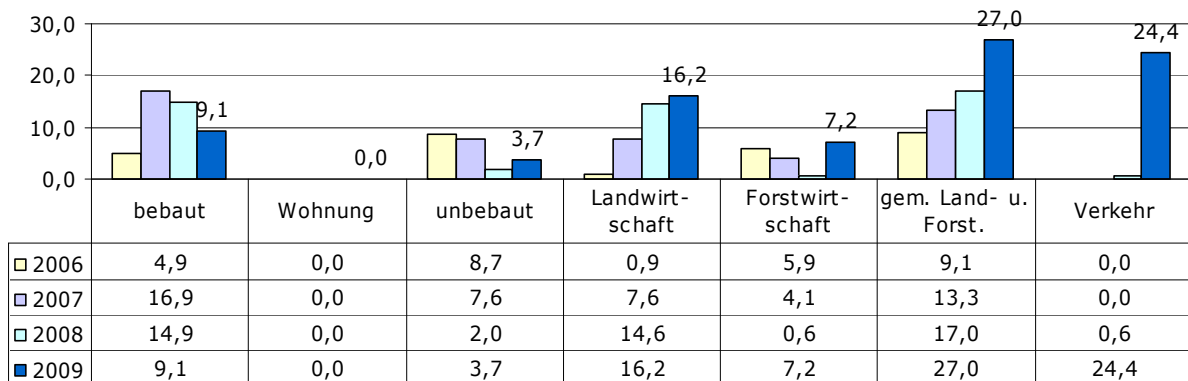
Anzahl der Kaufverträge in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



4.7.5 Gemeinde Lindlar

Lindlar liegt im Westen des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbarn sind Wipperfürth, Marienheide, die Kreisstadt Gummersbach und Engelskirchen. Nach Westen hin grenzt die Gemeinde an den Rheinisch-Bergischen Kreis. Höchste Erhebung ist mit 376 m über NN der Steinberg. Lindlarer Sülz, Leppe und Lennefer Bach sind die größten Gewässer.

Heute hat Lindlar rund 22.300 Einwohner bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km². Das Leppetal als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klausen und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar.

Neben einem angemessenen Angebot an privaten Dienstleistungen sind in Lindlar die Haupt- und Realschule, das Gymnasium und das eigene Krankenhaus erwähnenswert. Das Freilichtmuseum mit benachbartem Freizeitpark und Hallenbad, der Golfplatz bei Schloss Georgshausen und das Segelfluggelände Bergische Rhön runden das Gesamtbild der Gemeinde ab.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Obwohl insgesamt mehr bebaute Grundstücke veräußert wurden als in 2008 gingen der Geldumsatz um rd. 5% und der Flächenumsatz, der in 2008 durch den Verkauf von Gewerbegrundstücken stark angestiegen war, um rd. 55% zurück.

Der Wohnungseigentumsmarkt lag auf dem Niveau der beiden Vorjahre.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke stiegen die Fallzahlen und der Geldumsatz, nach dem schwachen Jahr 2008, wieder deutlich an.

Der Grundstücksmarkt im Bereich der Land- und Forstwirtschaft sowie der gemischten Land- u. Forstwirtschaft ist in 2009 lebhaft.

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

18 Baugrundstücke sind nördlich des Feuerwehrgerätehauses zwischen der „Eibachstraße“ und der „Alten Landstraße“ entstanden. Die Erschließung des Baugebietes ist erfolgt durch den Ausbau des Dominoweges. Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt durch die Bau-, Grundstücks- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft (BGW) der Gemeinde Lindlar.

Der Bebauungsplan 33 B Hohkeppel „Am Wiedenhof“ wurde in 2005 als Satzung beschlossen. Die Erschließung von 13 Baugrundstücken ist erfolgt. Nur 3 Grundstücke stehen noch zur Verfügung.

In Hartegasse, nördlich von Tulpenweg und Rosenweg, erfolgt zurzeit die Erschließung für ein Baugebiet mit ca. 12 Grundstücken. Die ersten Wohnhäuser werden zurzeit gebaut. Auch hier erfolgt der Verkauf der Grundstücke durch die BGW.

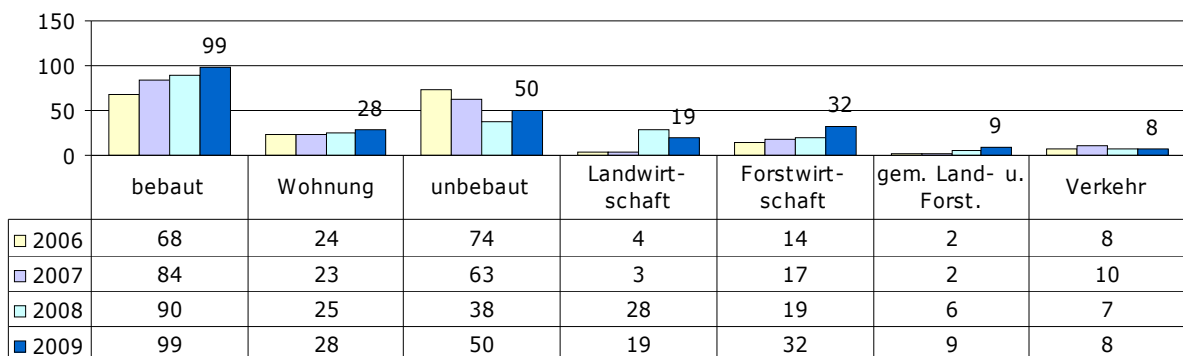
In dem Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes Industriepark-Klausen (Bauabschnitt IV) sind nur noch wenige Grundstücke verfügbar. Der Bebauungsplan für die nördliche Erweiterung, ca. 20 ha, ist am 18.03.2009 als Satzung beschlossen worden. Die Erschließung dieser Erweiterung erfolgt in 2010. Die Grundstücke sind gewerblich und industriell zu nutzen. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt durch die BGW.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2010.)

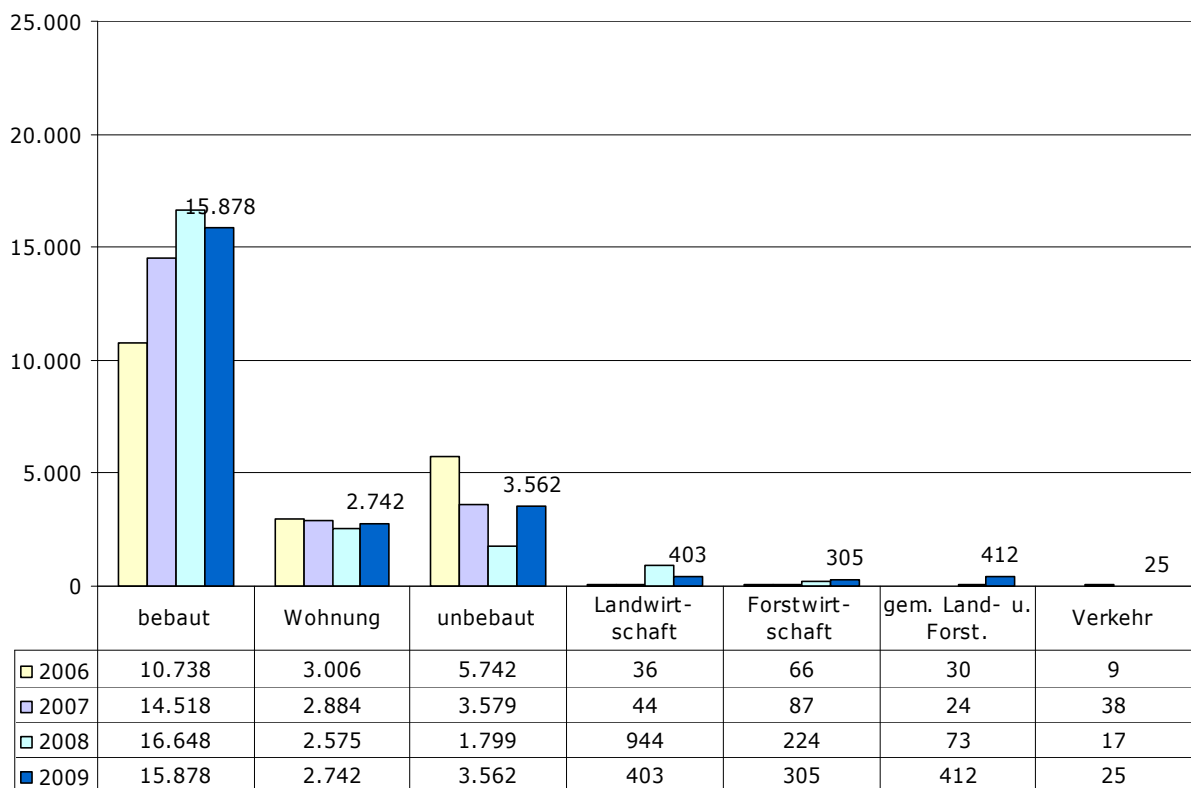
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Lindlar auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd.]	Flächenumsatz [ha]
2006	229	20.136	50,4
2007	208	21.631	62,7
2008	222	23.696	184,2
2009	249	23.838	109,6

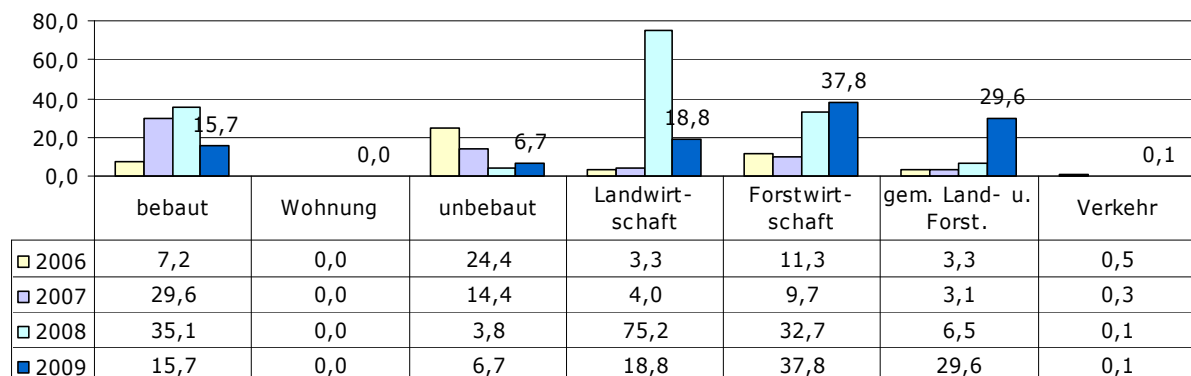
Anzahl der Kaufverträge in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



4.7.6 Gemeinde Marienheide

Im Süden grenzt Marienheide an die Kreisstadt Gummersbach. Weitere Nachbarn sind Lindlar, Wipperfürth und im Nordosten der Märkische Kreis. Höchste Erhebung ist der Unnenberg mit 506 m über NN. Auf Marienheider Gebiet entspringen die Wupper, hier noch Wipper genannt, und die Leppe. Brucher- und Lingesetalsperre dienen der Niedrigwasseraufhöhung der Wupper und sind wegen ihres Freizeitwertes geschätzt.

Marienheide zählt heute rund 13.750 Einwohner bei einer Fläche von etwa 55 km². Die industrielle Produktionspalette umfasst die Herstellung von Eisen-, Blech-, Metallwaren, Maschinenbau, Elektrotechnische und Kunststoff verarbeitende Industrie. Industrielle Schwerpunkte bilden die Gewerbegebiete Marienheide, Rodt, Kalsbach und Griemeringhausen.

Als weiterführende Schule ist eine Gesamtschule am Ort. Sehenswert sind die Klosterkirche in Marienheide, die alte Wehrkirche in Müllenbach, Haus Dahl als 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 IV

Im Bereich der bebauten Grundstücke gingen die Fallzahlen um rd. 21% gegenüber 2008 zurück. Der Geldumsatz ging im gleichen Zeitraum um 27% zurück. Hingegen erfuhr der Teilmarkt Wohnungseigentum eine Belebung. Der Geldumsatz stieg hier um rd. 72 % auf 1,9 Mio. Euro.

In 2009 wurden deutlich weniger unbebaute Grundstücke gehandelt, was sich auch beim Geld- und Flächenumsatz widerspiegelt.

Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft wurden 64% mehr Kauffälle registriert. Insbesondere wurde der Geld- und Flächenumsatz von forstwirtschaftlich genutzten Flächen gegenüber 2008 mehr als verdoppelt.

Mit dem Bau der Gewerbegebiete in Griemeringhausen und der Erweiterung in Rodt verfügt Marienheide gegenwärtig über mehr als 10 Hektar nutzbare Gewerbefläche. Die ersten Ansiedlungen in beiden Gewerbegebieten sind erfolgt. Für ansiedlungsinteressierte Unternehmen stehen aber noch in ausreichendem Maße 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 Großteil der Grundstücke ist bereits bebaut. Die Vermarktung erfolgt durch einen privaten Investor.

In der Nähe der Ortschaft Niederwette wurden eine ca. 4,3 Hektar große ehemalige Sonderbaufläche als Wohngebiet und ca. 1 Hektar als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Von den ca. 60 Baugrundstücken sind bereits viele bebaut.

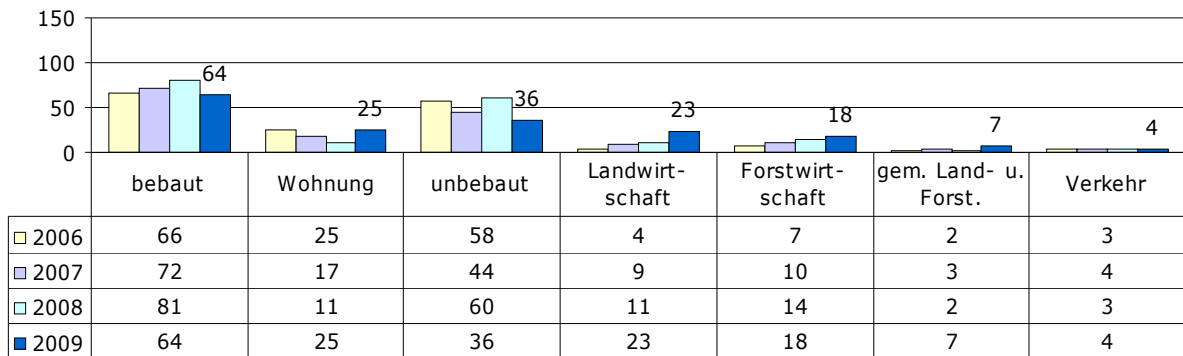
Am südlichen Rand des Gemeindegebietes, nordwestlich des Ortes Kalsbach, wurde die vorhandene Wohnbaufläche um 1,25 Hektar erweitert. Hier wurden ca. 20 Baugrundstücke auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kalsbach – Zur Platte, Teil 2“ erschlossen. Im Bereich einer ehemaligen Baumschule werden in 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 2010.)

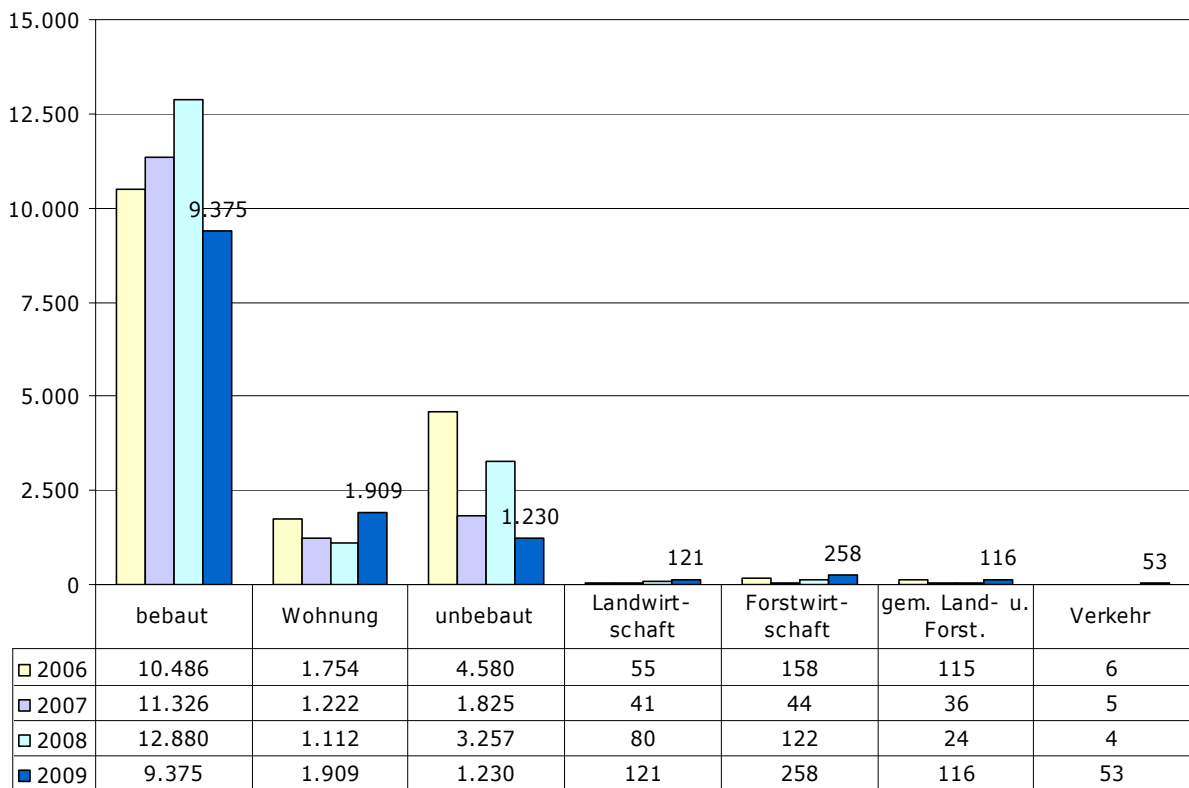
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Marienheide auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2006	165	17.154	63,3
2007	170	16.069	38,1
2008	185	17.920	39,7
2009	182	13.752	49,5

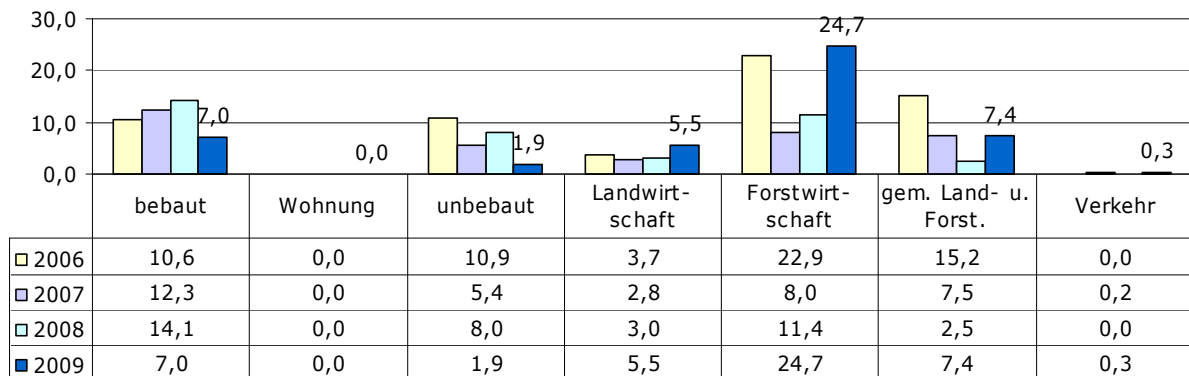
Anzahl der Kaufverträge in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



4.7.7 Gemeinde Morsbach

Morsbach liegt im Süden des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbarn sind Waldbröl und Reichshof. Nach Osten und Süden hin grenzt Morsbach an das Land Rheinland-Pfalz. Tief eingeschnittene Täler und bedeutender Waldreichtum bestimmen bei Höhenlagen von 180 – 440 m über NN den Charakter der Gemeinde. Größere Gewässer sind Wisser und Holpebach, beides Nebenflüsse der Sieg.

In der Gemeinde Morsbach leben heute rund 11.250 Menschen. Die Gemeindefläche liegt bei 56 km². Gemessen am Arbeitsplatzangebot hat Morsbach einen beachtlichen Aufschwung genommen. Waren noch vor dem Zweiten Weltkrieg einige Holzsägewerke für die Industrie bestimmend, so stehen heute Unternehmen der Kunststoffverarbeitung, der Holzverarbeitung und der Metallverarbeitung im Vordergrund. Das dem Ortskern benachbarte Gewerbegebiet Schlechtingen beherbergt die meisten Industriebetriebe. In Lichtenberg wurde das Gewerbegebiet erweitert.

Mit der Haupt- und Realschule weist Morsbach weiterführende Schulen auf. Gymnasium, Gesamtschule und Kreiskrankenhaus im benachbarten Waldbröl sind gut zu erreichen. Sehenswert sind die alte romanische Basilika in Morsbach sowie die Burg Volperhausen.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Der Grundstücksmarkt in Morsbach war 2009 weitestgehend geprägt von rückläufigen Fallzahlen. Bei bebauten Grundstücken betrug der Rückgang rd. 19%, was sich auch beim Geldumsatz mit Minus 22% bemerkbar machte. 30% Rückgang beim Verkauf von unbebauten Grundstücken führten zu einem Rückgang beim Geldumsatz von rd. 80%.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum spielt in der Gemeinde weiterhin keine Rolle. Lediglich der Geld- und Flächenumsatz von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken und gemischten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken legte deutlich zu.

Mit dem Bebauungsplan Morsbach-Nordwest (BP 44) konnten im 1. Bauabschnitt ab Herbst 2003 etwa 30 Wohnbaugrundstücke angeboten werden. Es stehen noch einige Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, die bebaut werden können. Ein 2. Bauabschnitt ist zurzeit in Planung.

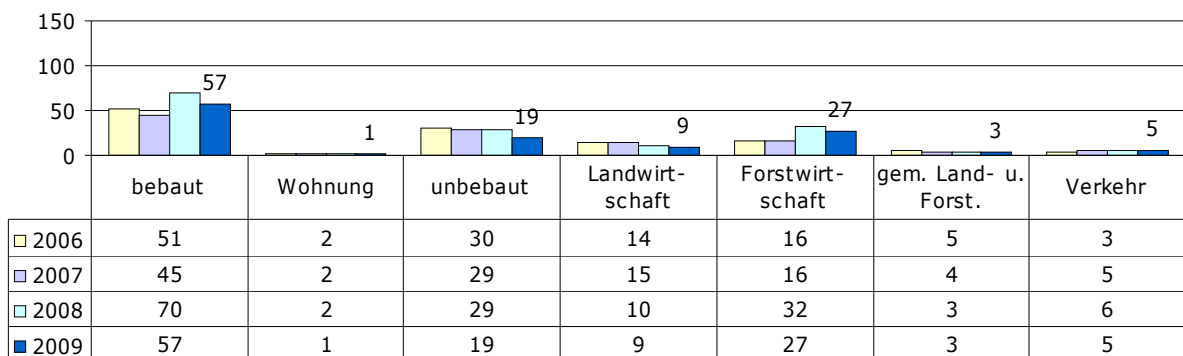
Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbebauland befindet sich Morsbach in einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Nümbrecht und der Stadt Waldbröl. Hierfür wurde im Bereich Lichtenberg-Nord in den letzten Jahren ein Gewerbegebiet entwickelt.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2010.)

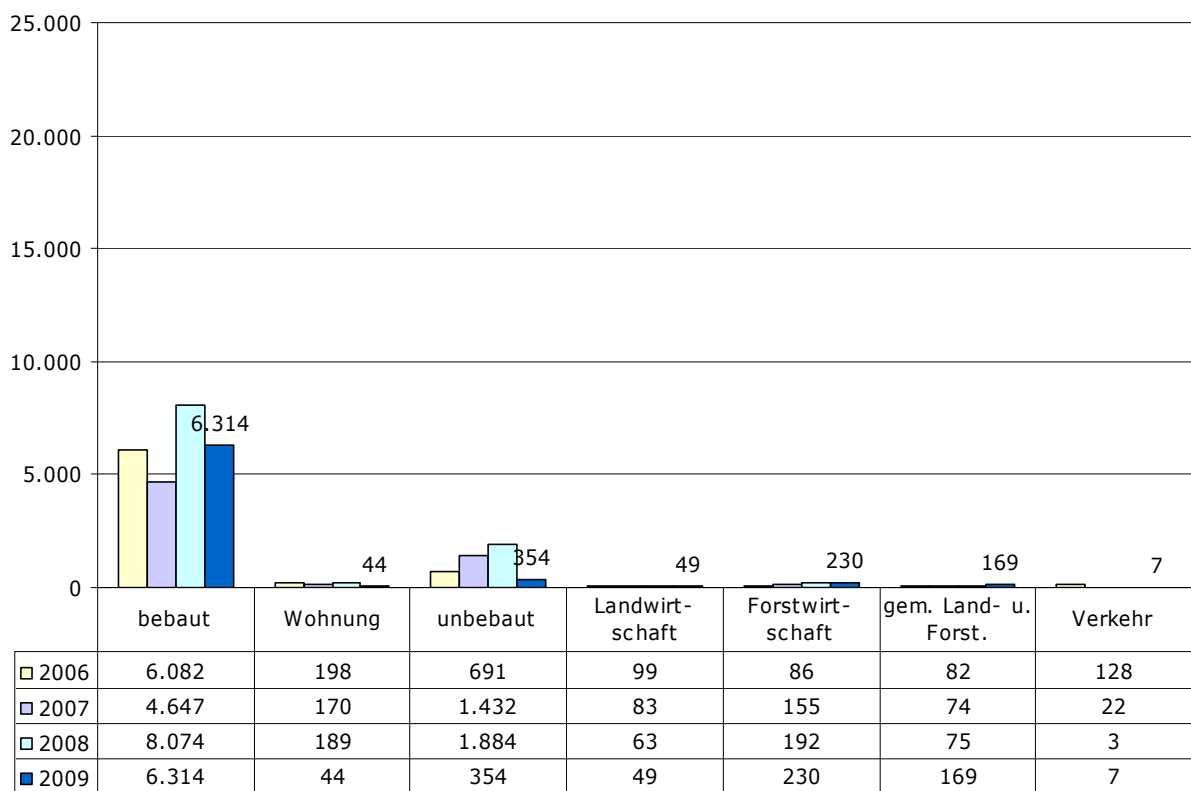
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Morsbach auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd.]	Flächenumsatz [ha]
2006	122	7.367	59,6
2007	117	6.683	48,8
2008	155	10.716	54,9
2009	124	7.542	61,6

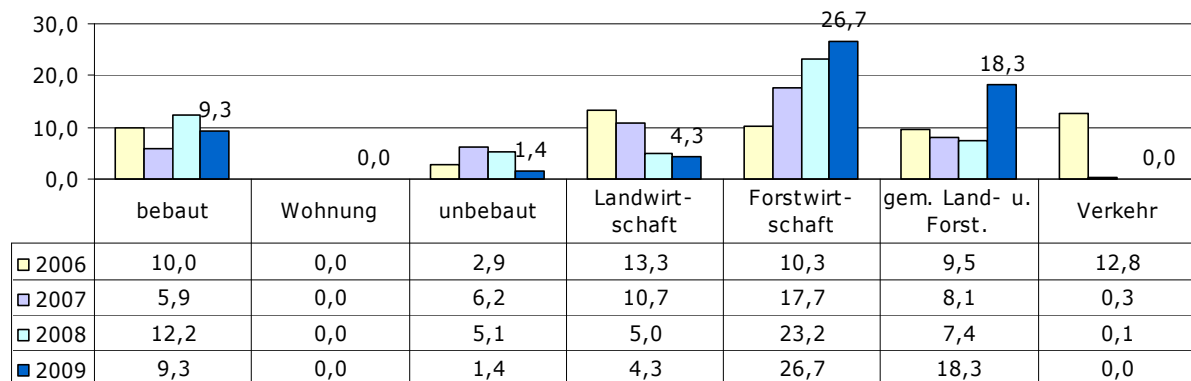
Anzahl der Kaufverträge in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



4.7.8 Gemeinde Nümbrecht

Nümbrecht liegt im Südwesten des Oberbergischen Kreises. Der Gemeinde ist Wiehl, Reichshof und Waldbröl benachbart. Im Westen grenzt sie an den Rhein-Sieg-Kreis. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen 160 und 340 m über NN. Die Bröl, auch Homburger Bröl genannt, durchfließt den nördlichen Teil des Gemeindegebietes.

Heute hat Nümbrecht bei einer Fläche von etwa 72 km² rund 17.300 Einwohner. Eine abwechslungsreiche Landschaft, der häufige Wechsel von Wald und Feld und klimatische Vorzüge laden den Fremden zum Verweilen ein. Nümbrecht ist einer der wenigen heilklimatischen Kurorte in Nordrhein-Westfalen. Die im Jahre 1995 eröffnete Rhein-Sieg-Klinik stellt eine beachtliche Erweiterung des Kurangebotes dar. Schloss Homburg beherbergt das Museum des Oberbergischen Landes und gehört zu den Attraktionen der Gemeinde. An weiterführenden Schulen hat Nümbrecht ein Gymnasium, eine Real- und eine Hauptschule. Betriebe der Kunststoffverarbeitung, der Papier- und Pappeverarbeitung und des Maschinenbaus prägen den industriellen Sektor.

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

Starke Zuwachszahlen beim Wohnungseigentum und bei bebauten Grundstücken kennzeichnen den Nümbrechter Immobilienmarkt. Beim Wohnungseigentum waren es Neubauwohnungen die den hohen Geldumsatz begründen. Hier entfallen über 50% auf so genannte Erstverkäufe. Bei den bebauten Grundstücken betrug der Zuwachs an Verkäufen 15% gegenüber 2008, was den Geldumsatz sogar um über 30% anwachsen ließ.

Es wurden zwar deutlich weniger Kauffälle von unbebauten Grundstücken registriert. Der Geld- und Flächenumsatz liegt jedoch auf dem Niveau der Vorjahre.

Bei den landwirtschaftlichen Verträgen ist ein weiterer Rückgang zu verzeichnen.

Innerhalb des Baugebietes „Breidenbacher Weg“ in Nümbrecht sind von den ursprünglich 39 Baugrundstücken noch 6 zu verkaufen. Im Neubaugebiet Bierenbachtal, Eichfeld stehen 13 Baugrundstücke zur Verfügung.

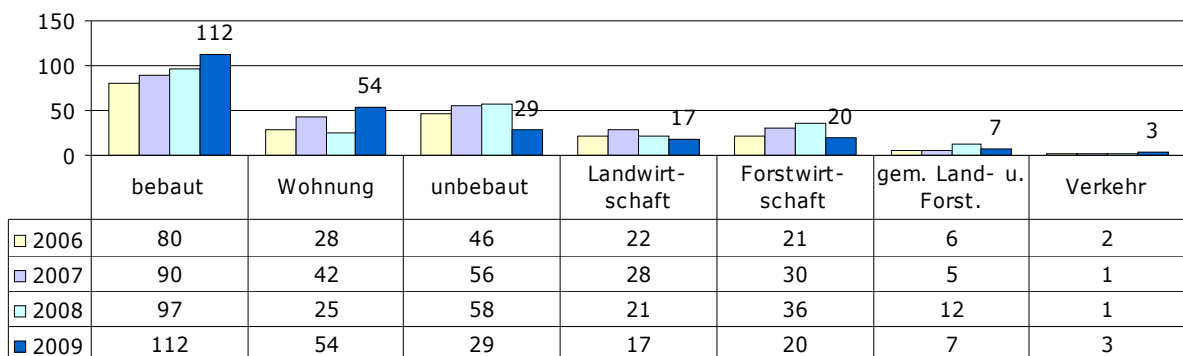
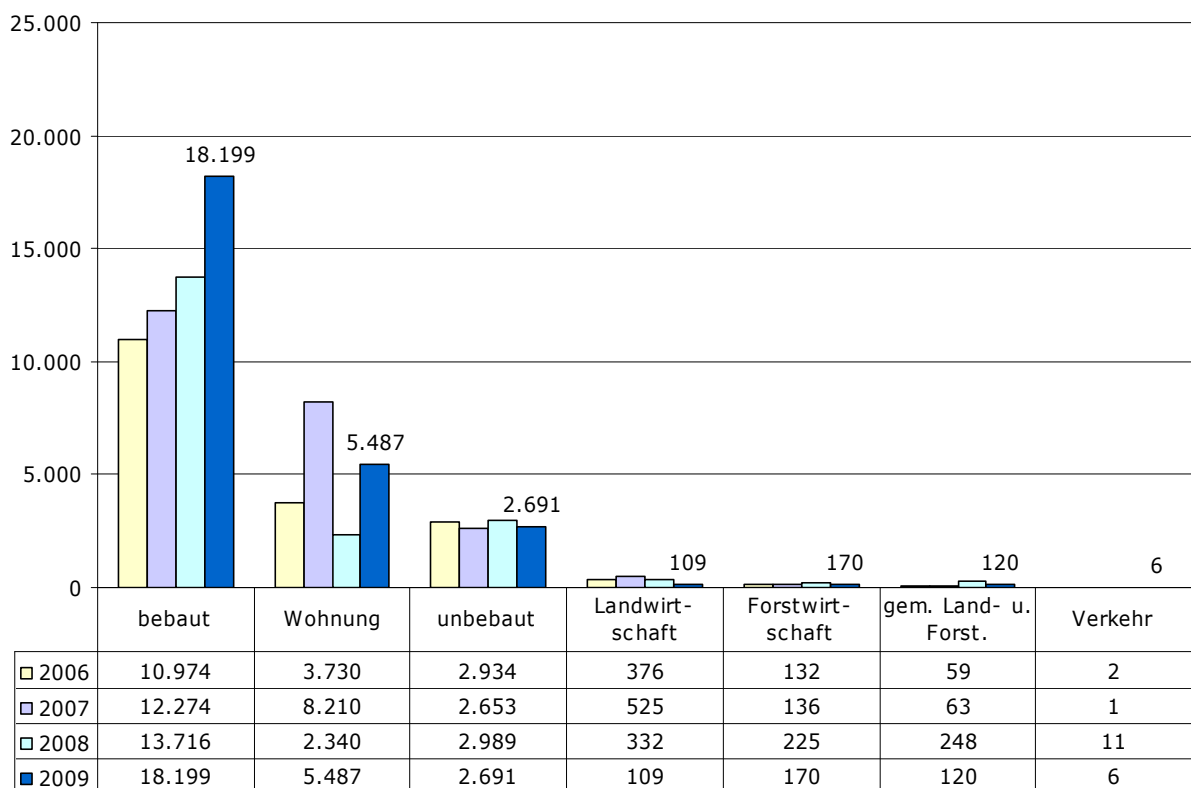
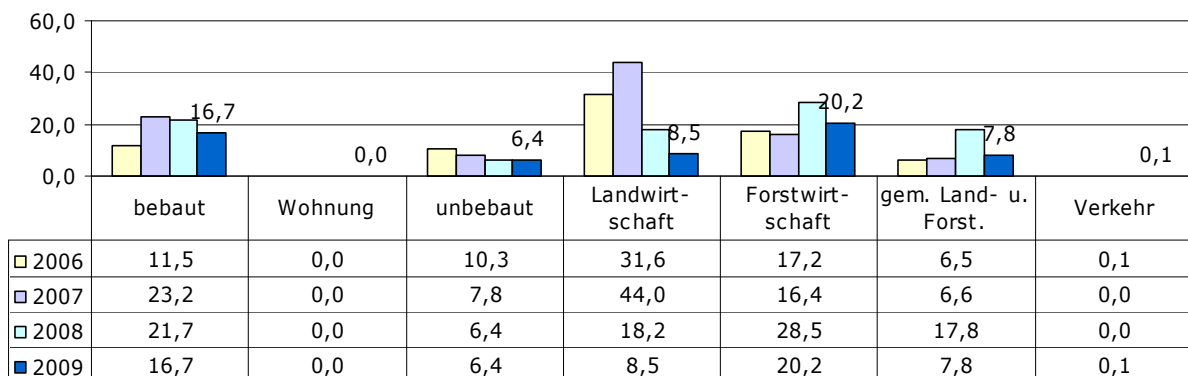
Darüber hinaus werden verschiedene Baugebiete, z.B. in Rommelsdorf, Winterborn und Marienbergshausen, durch private Erschließungsträger erschlossen und vermarktet.

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 2010.)

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

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2006	208	18.262	77,5
2007	252	23.861	98,0
2008	253	20.227	92,8
2009	247	27.765	92,5

Anzahl der Kaufverträge in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte

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

Flächenumsatz [ha] in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte


4.7.9 Stadt Radevormwald

Radevormwald ist die nördlichst gelegene Stadt im Oberbergischen Kreis. Sie grenzt an Remscheid und Wuppertal, den Ennepe-Ruhr-Kreis, den Märkischen Kreis und im Oberbergischen Kreis an die Städte Hückeswagen und Wipperfürth. Die höchsten Erhebungen im Stadtgebiet liegen bei 400 m über NN. Wupper, Wuppertalsperre und Uelfe sind die bedeutenden Gewässer.

Heute hat Radevormwald rund 22.900 Einwohner bei einer Fläche von etwa 54 km². Die Industrie ist sehr vielseitig ausgerichtet. Kleine und mittlere Betriebe herrschen vor. Wichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, dem Maschinenbau und der Metallverarbeitung.

Radevormwald verfügt über ein Gymnasium, eine Realschule, eine Hauptschule, eine Förderschule mit den Schwerpunkten Lernen, soziale und emotionale Entwicklung und Sprache, diverse Grundschulen und ein gut ausgestattetes Krankenhaus. Die Bildungsstätten der Barmer Ersatzkasse und der evangelischen Gesellschaft sowie die Akademie der TARGOBANK bereichern den Dienstleistungssektor. Im Freizeitbereich sind das Freizeit- und Erholungsbad „life-ness“, das Segelfluggelände und die dem Stadtgebiet benachbarten Talsperren erwähnenswert.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Radevormwald

In 2009 wurden 20% weniger bebaute Grundstücke veräußert als 2008, was zu einem ebenso großen Rückgang des Geldumsatzes führte. Flächenmäßig ist hier zwar ein Zuwachs zu verzeichnen. Betrachtet man jedoch die Einzelflächen, stellt man fest, dass eine Fläche von annähernd 15 Hektar darin vertreten ist. Die Anzahl von Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist um rd. 10% gestiegen, während der Gesamtgeldumsatz hier auf Vorjahresniveau liegt.

Obwohl weniger unbebaute Grundstücke veräußert wurden, konnte der Geldumsatz hier rd. verdreifacht werden. Bereinigt man die Kauffälle, läge der Geldumsatz auf dem Niveau von 2008.

Es konnte ein deutlicher Zuwachs bei den landwirtschaftlichen Verträgen verzeichnet werden.

In den bereits erschlossenen Wohnbaugebieten nördlich der Bahnstraße (ehem. Raybestos) und im Stadtteil Herbeck (ehem. Mundorf) sind nur noch vereinzelt Wohnbaugrundstücke käuflich. Seit Herbst 2009 vermarktet die Stadt Radevormwald Wohnbaugrundstücke in dem Baugebiet Loh'sche Weide im Ortsteil Bergerhof. Hier werden etwa ab Mai 2010 in den nächsten Jahren abschnittsweise rund 140 Wohneinheiten entstehen können.

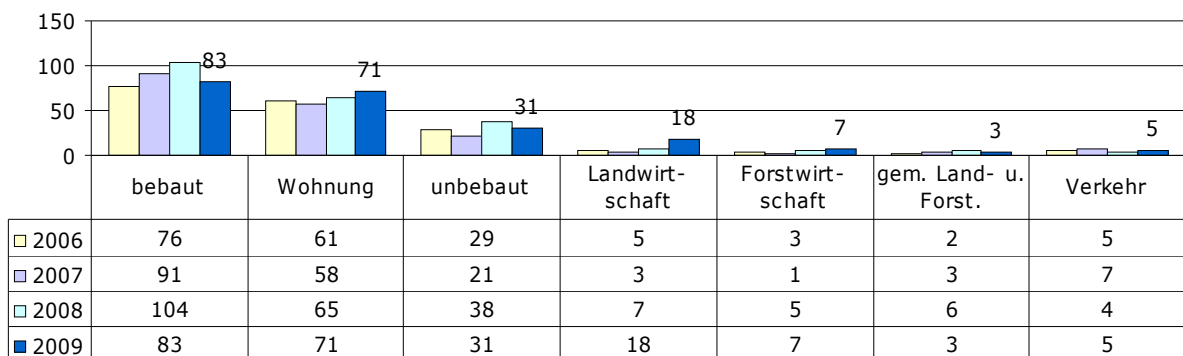
Im Anschluss an den Bauabschnitt 1A des Gewerbegebietes Ost (Bereich „Schüttendeich“) stellte die Stadt Radevormwald einen Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt (Bereich Rädereichen) des Gewerbegebietes auf. Hier stehen zurzeit noch weitere 7 ha Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung. Weitere 9 ha gewerbliche Baufläche werden zur Zeit in einem weiteren Bebauungsplangebiet nordwestlich von Feldmannshaus erschlossen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2010.)

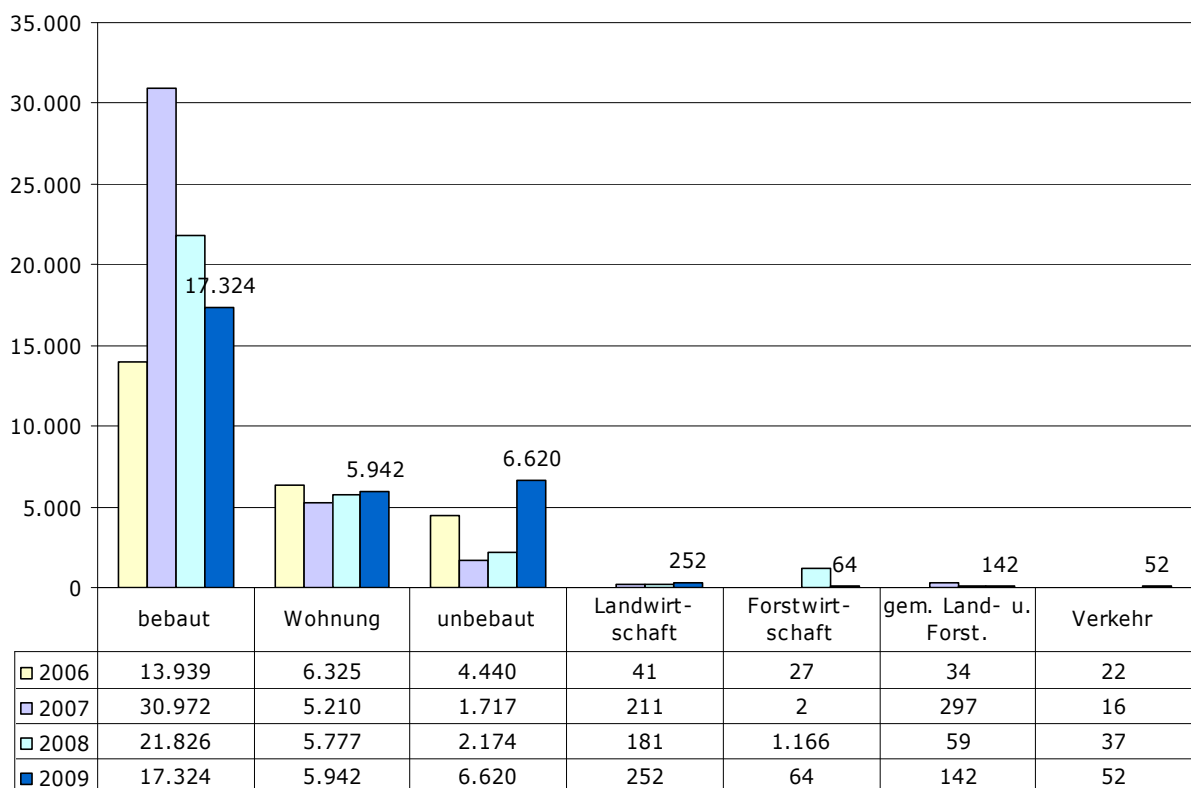
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Radevormwald auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2006	183	25.671	174,1
2007	187	38.621	130,8
2008	233	31.579	214,9
2009	222	30.995	122,5

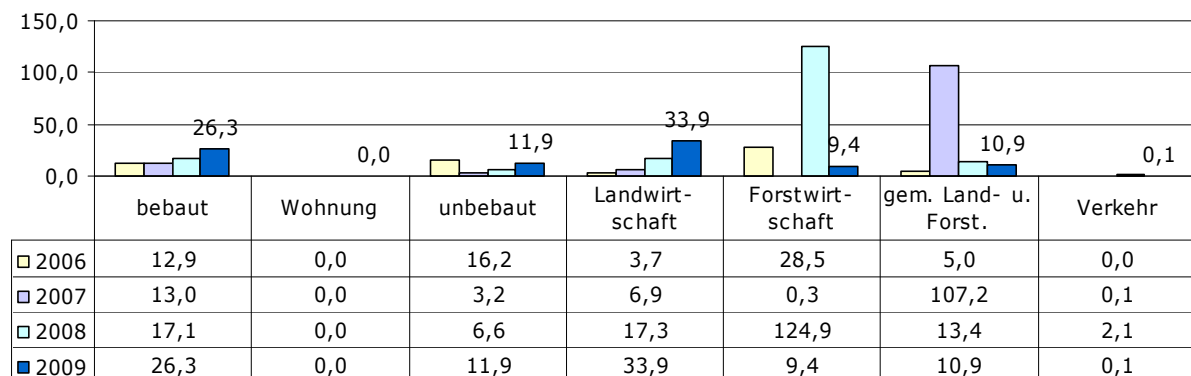
Anzahl der Kaufverträge in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



4.7.10 Gemeinde Reichshof

Reichshof liegt im Südosten des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbarn sind Morsbach, Waldbröl, Nümbrecht, Wiehl, Gummersbach und Bergneustadt. Im Osten grenzt die Gemeinde an den Kreis Olpe und an Rheinland-Pfalz. Höchste Erhebung ist die Silberkuhle mit 514 m über NN. Wiehl, Wiehltalsperre und Steinagger sind die bedeutenden Gewässer.

Mit einer Fläche von etwa 115 km² ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Die Einwohnerzahl liegt bei rund 19.800. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektrotechnik und Maschinenbau. In Eckenhagen befindet sich die Gesamtschule.

Rund um den heilklimatischen Kurort Eckenhagen hat sich der Fremdenverkehr zu einem Wirtschaftsfaktor entwickelt. Sehenswert sind die barocke Pfarrkirche in Eckenhagen und die ehemalige gräfliche Rentei in Denklingen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde. Kurgästen und Urlaubern sind das Freizeitbad Eckenhagen, der benachbarte Vogelpark und das Blockhausgebiet ein Begriff.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Im Teilmarkt bebauter Grundstücke lagen die Fallzahlen rd. 6% unter dem Vorjahr. Der Geldumsatz ging um rd. 26% zurück. Der Wohnungseigentumsmarkt, der in Reichshof i.d.R. keinen großen Marktanteil hat, legte leicht zu. Die Anzahl, wie auch der Geld- und Flächenumsatz von unbebauten Grundstücken waren in 2009 rückläufig.

Mit insgesamt 100 Kaufverträgen der Land- und Forstwirtschaft (incl. gemischter La/Fo) ist hier, wie bereits in 2008 ein sehr lebhafter Markt zu verzeichnen. Dies führte in allen drei Teilmärkten zu einem erneuten Zuwachs beim Geld- und Flächenumsatz.

In der Gemeinde Reichshof sind in den letzten Jahren neue Wohnbaugebiete in Denklingen - Auf der Hardt und Eckenhagen - Vor der Gemeinde entstanden. Im Ortsteil Hahnbusche (ca. 10 min fußläufig nach Eckenhagen) ist ein neues Baugebiet mit 15 neuen Grundstücken erschlossen worden, von denen bereits 8 veräußert werden konnten. Auch in Hunsheim werden Baugrundstücke an einer neuen Erschließungsstraße veräußert. 5 weitere Baugrundstücke entstehen im Sommer 2010 in Eckenhagen „Im Grund“. Zusätzlich zu diesen Baugebieten gibt es in den verschiedenen Ortschaften der Gemeinde Reichshof noch diverse Baugrundstücke, die sich in privater Hand befinden und deren Bebauung oder Verkauf daher von den Eigentümern betrieben wird.

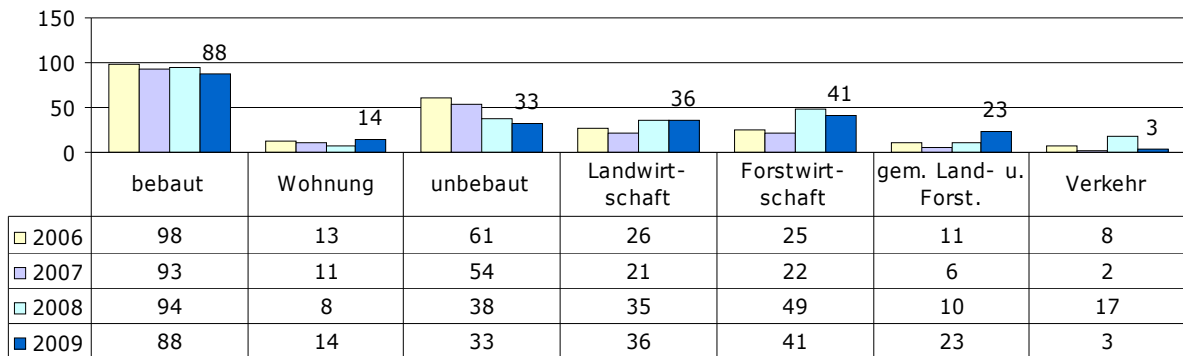
Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath in Reichshof. Im III. Planabschnitt stehen noch zwei Grundstücke zum Verkauf. Die Erschließungsarbeiten im IV. Planabschnitt sind abgeschlossen, die Flächen werden vermarktet und können bebaut werden. Dort stehen noch ca. 1,5 Hektar zur Verfügung. Die Erschließung des V. Planabschnittes ist inzwischen abgeschlossen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2010)

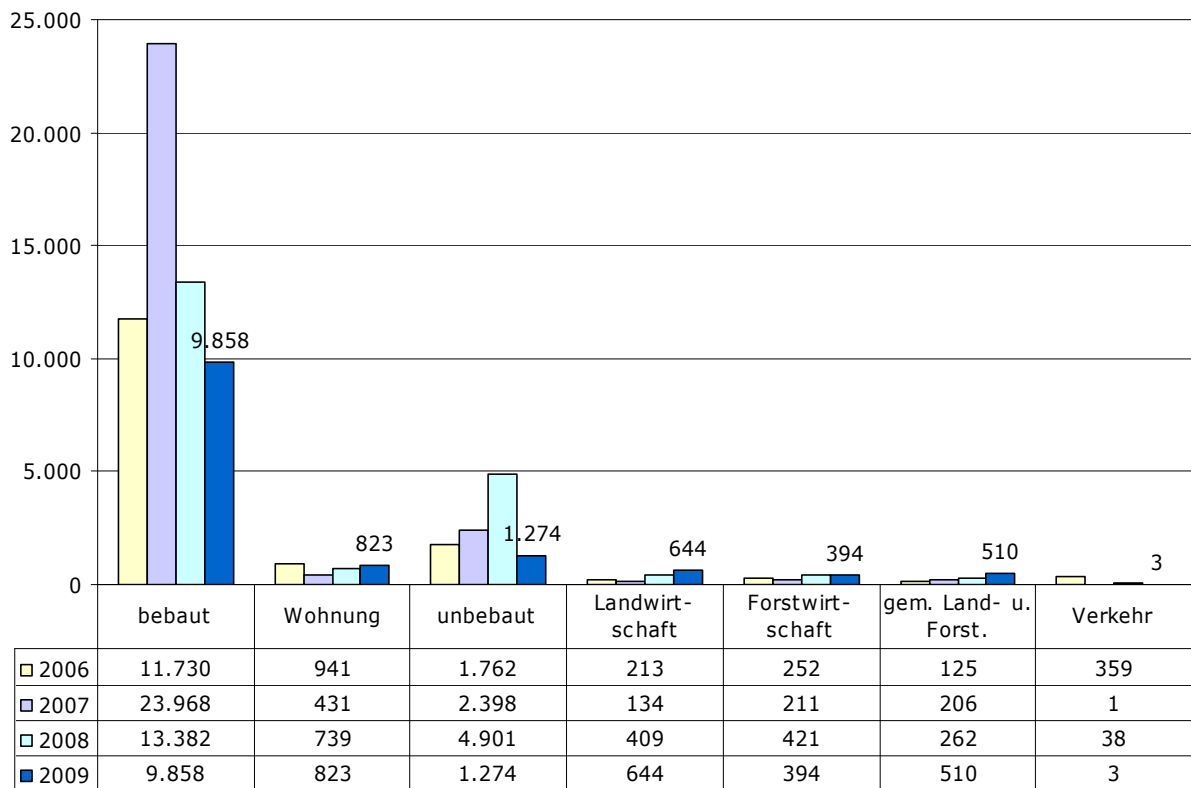
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Reichshof auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2006	243	15.386	106,8
2007	214	27.929	89,2
2008	252	20.403	164,1
2009	239	13.505	175,0

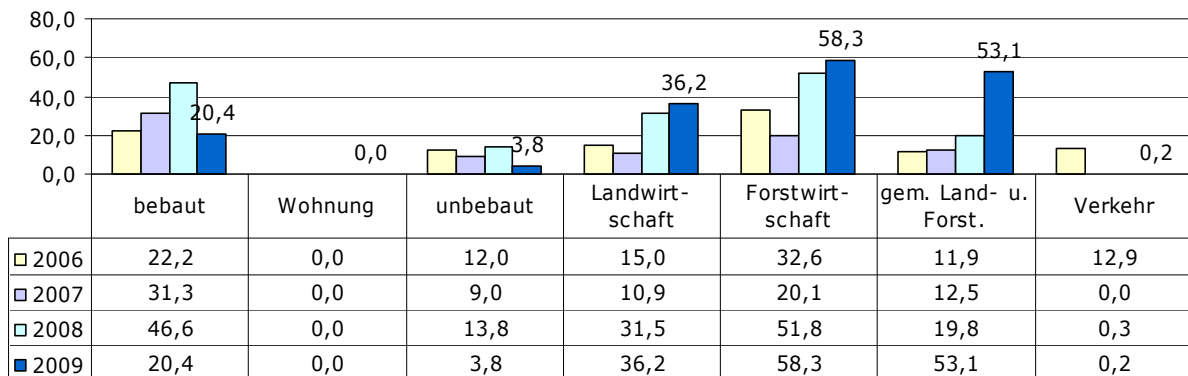
Anzahl der Kaufverträge in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



4.7.11 Stadt Waldbröl

Waldbröl liegt im Süden des Oberbergischen Kreises, den Gemeinden Morsbach, Nümbrecht und Reichshof sowie dem Rhein-Sieg-Kreis benachbart. Die höchsten Erhebungen reichen an 400 m über NN heran. An Gewässern sind der Waldbrölbach und der Schnörringer Bach zu erwähnen.

Die Stadt Waldbröl hat heute rund 19.500 Einwohner bei einer Fläche von etwa 63 km². Mit dem Gewerbegebiet Boxberg wurde für die Waldbröler Industrie eine verlässliche Grundlage geschaffen. Darüber hinaus ist der Einzelhandels- und Dienstleistungssektor in Waldbröl von Gewicht.

Waldbröl weist ein Gymnasium, eine Gesamtschule, Realschule, Hauptschule und ein Berufskolleg auf. Die ehemalige Bundeswehrakademie wird seit 2008 als Europäisches Buddhismus-Zentrum genutzt. Das Kreiskrankenhaus Waldbröl ist akademisches Lehrkrankenhaus und dient der regionalen Spitzenversorgung und wird seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Gummersbach in einer Holding geführt. Die Landesjustizverwaltung hat sich mit dem ab 2009 erfolgenden Neubau des Amtsgerichts auf den Standort Waldbröl festgelegt. Sehenswert ist die evangelische Kirche mit Turm und Taufstein aus dem 12. Jahrhundert. Überregionale Bedeutung hat der Waldbröler Vieh- und Krammarkt.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken und beim Wohnungseigentum liegen auf dem Niveau der Vorjahre. Während beim Wohnungseigentum eine Umsatzsteigerung von über 55% zu verzeichnen ist, ist der Geldumsatz bei bebauten Grundstücken jedoch weiter rückläufig (-28%).

Unbebaute Grundstücke sind gegenüber 2008 wieder mehr gehandelt worden. Die Anzahl und der Geldumsatz legten hier um über 40% zu. Der Flächenumsatz lag jedoch leicht unter den Werten von 2008.

Mit insgesamt 51 Kaufverträgen der Land- und Forstwirtschaft (incl. gemischter La/Fo) ist hier immer noch ein lebhafter Markt zu verzeichnen, der gegenüber 2008 jedoch rd. 19% weniger Geldumsatz aufzuweisen hat. Allerdings stieg der Flächenumsatz sehr stark an, was auf einen Verkauf einer gemischten Fläche von über 89 Hektar zurückzuführen ist.

Neubaugelände größeren Umfanges werden im Gebiet der Stadt Waldbröl derzeit nicht ausgewiesen. Der Rat der Stadt Waldbröl berücksichtigt dabei den Rückgang der Baulandnachfrage. Kleinteiligen Entwicklungen wird der Vorzug gegeben.

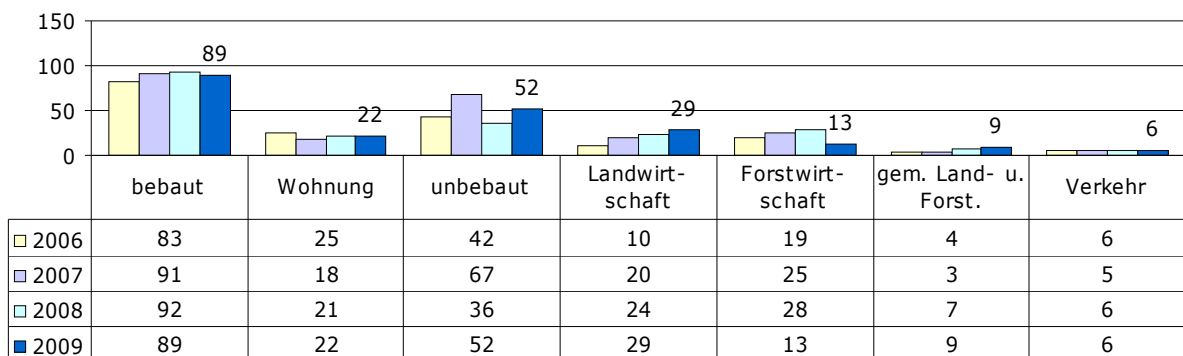
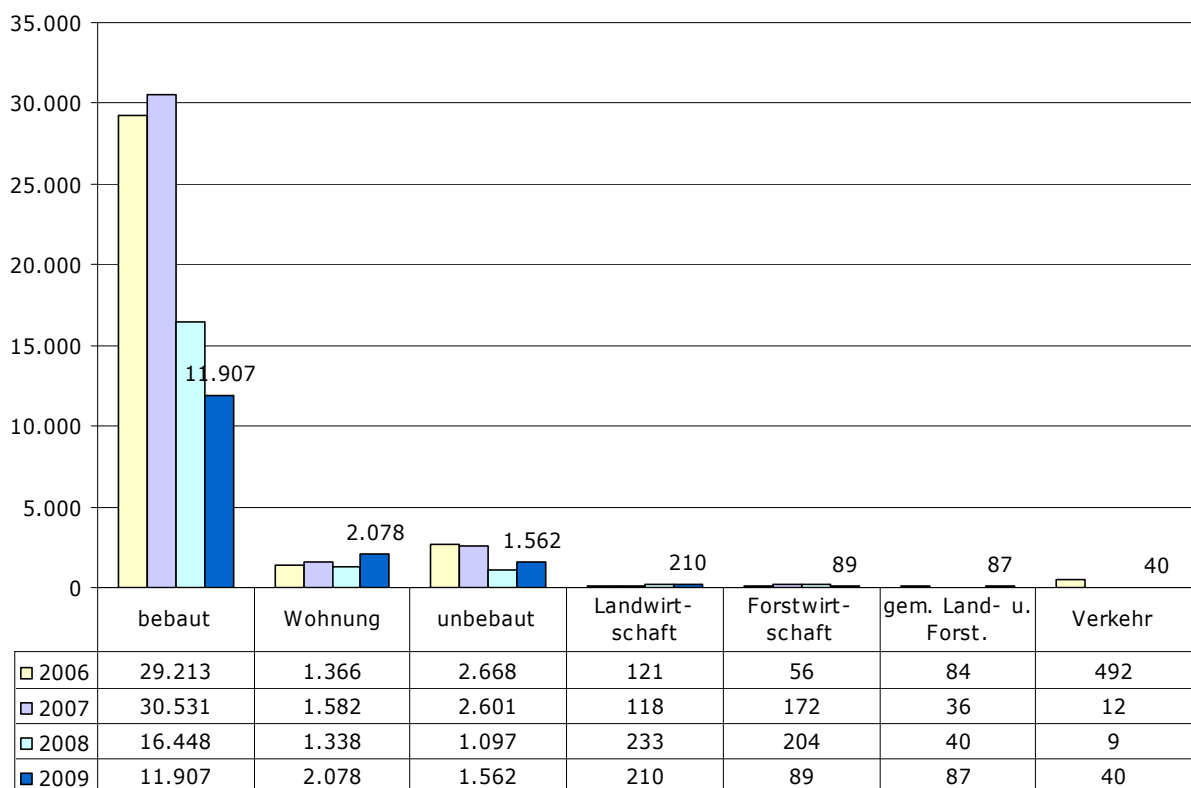
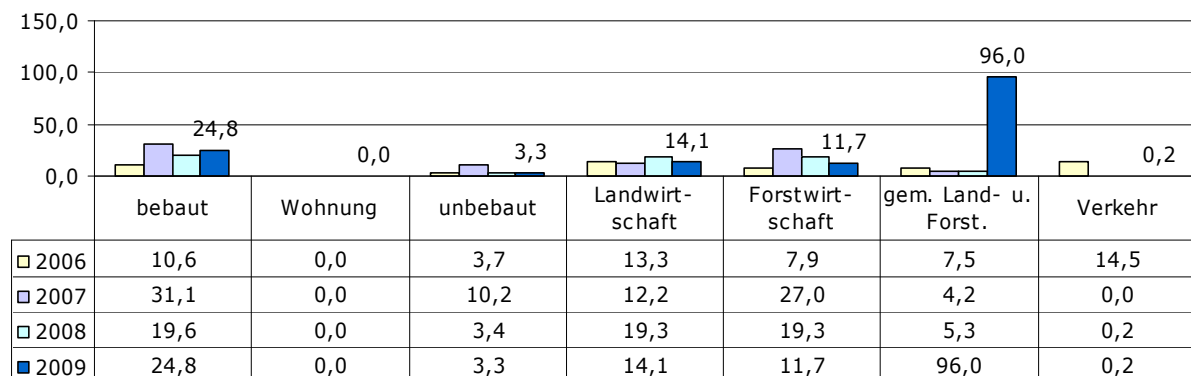
Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbeflächen befindet sich Waldbröl in einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Morsbach und der Gemeinde Nümbrecht. Hierfür hat Waldbröl den Gewerbepark „Hermesdorf II“ ausgewiesen und einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt. Es stehen ab sofort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

Auf dem Gelände der ehemaligen Nutscheid-Kaserne entsteht ab 2010 das Projekt „Naturerlebnis Nutscheid“ als Informations- und Bildungszentrum.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2010.)

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

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2006	190	34.054	57,6
2007	231	35.253	84,9
2008	216	19.676	72,1
2008	223	16.633	157,8

Anzahl der Kaufverträge in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte**Geldumsatz [Tsd. €]** in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte**Flächenumsatz [ha]** in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte

4.7.12 Stadt Wiehl

Wiehl liegt nahezu zentral im Oberbergischen Kreis, direkt an der Autobahn A4 Köln - Olpe. Das Stadtgebiet grenzt im Norden an die Kreisstadt Gummersbach, im Westen an die Gemeinde Engelskirchen und den Rhein-Sieg-Kreis, im Süden an die Gemeinde Nümbrecht und im Osten an die Gemeinde Reichshof. Höchste Erhebung ist der Immerkopf mit 364 m über NN. Von Südost nach Nordwest durchquert der Fluss Wiehl das Stadtgebiet, um in die Agger zu münden.

Wiehl hat heute rund 25.850 Einwohner bei einer Fläche von gut 53 km². Die gemeindliche Produktionspalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie.

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

Quelle: Stadt Wiehl, FB 6 Stadtentwicklung und Umwelt

Der starke Anstieg beim Geld- und Flächenumsatz bebauter Grundstücke ist auf einen relativ großen Anteil von gewerblich genutzten Grundstücken zurückzuführen.

Beim Wohnungseigentum haben sich die Fallzahlen mehr als verdoppelt. Ein Drittel dieser Kauffälle bezieht sich auf Neubauwohnungen bzw. auf neue Stellplätze.

Der Verkauf von unbebauten Grundstücken lag mit 64 Verträgen über dem Durchschnitt der letzten Jahre. Der Geldumsatz lag hier ebenfalls über dem Durchschnitt der letzten Jahre, allerdings leicht unter dem von 2008.

Die Fallzahlen von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken bleiben auf einem relativ konstanten Niveau, wobei der Geldumsatz um rd. 28% und Flächenumsatz um rd. 20% zurückgingen.

Alle Gewerbegebiete werden laufend auf ihre städtebauliche Zweckmäßigkeit untersucht. Hieraus werden dann Änderungen und Ergänzungen von Bebauungsplänen abgeleitet, die 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.

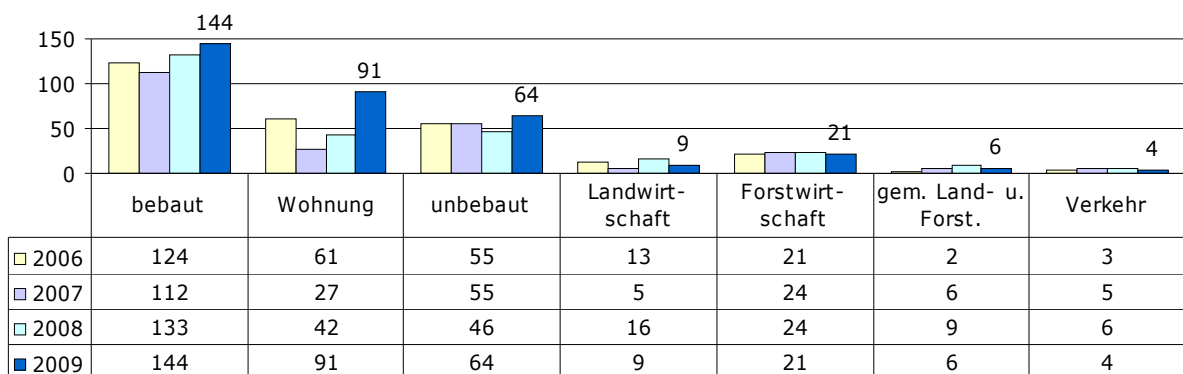
Das neue Stadtentwicklungskonzept II soll zeigen, welche Wohnbauland- und Gewerbeflächenreserven auch unter demografischen Gesichtspunkten erforderlich sind und in ökologischer Hinsicht noch erschlossen werden können. Zurzeit wird das neue Gewerbegebiet in Marienhagen erschlossen. Im Wiehler Baumhof entstehen komfortable Wohneinheiten, an der Marienberghausener Straße werden altengerechte Wohnungen errichtet und am Wiesenweg sollen in nächster Zeit ebenfalls neue Wohnungen geschaffen werden. In Bielstein soll das Bielsteiner Haus (ehem. Weißenberger Haus) umgestaltet, und in Drabenderhöhe sollen u.a. mit einem Anschluss an einen neuen Kreisverkehr der B 56 neue Arbeitsplätze in Einzelhandelsbetrieben und in einem Gewerbebetrieb geschaffen werden. Aber auch an weiteren Stellen im gesamten Stadtgebiet entstehen neue Gebäude unter Nutzung von bisherigen Brachflächen.

(Die Aussagen über Wohnbau- und Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2010. Quelle: Stadt Wiehl, FB 6 Stadtentwicklung und Umwelt)

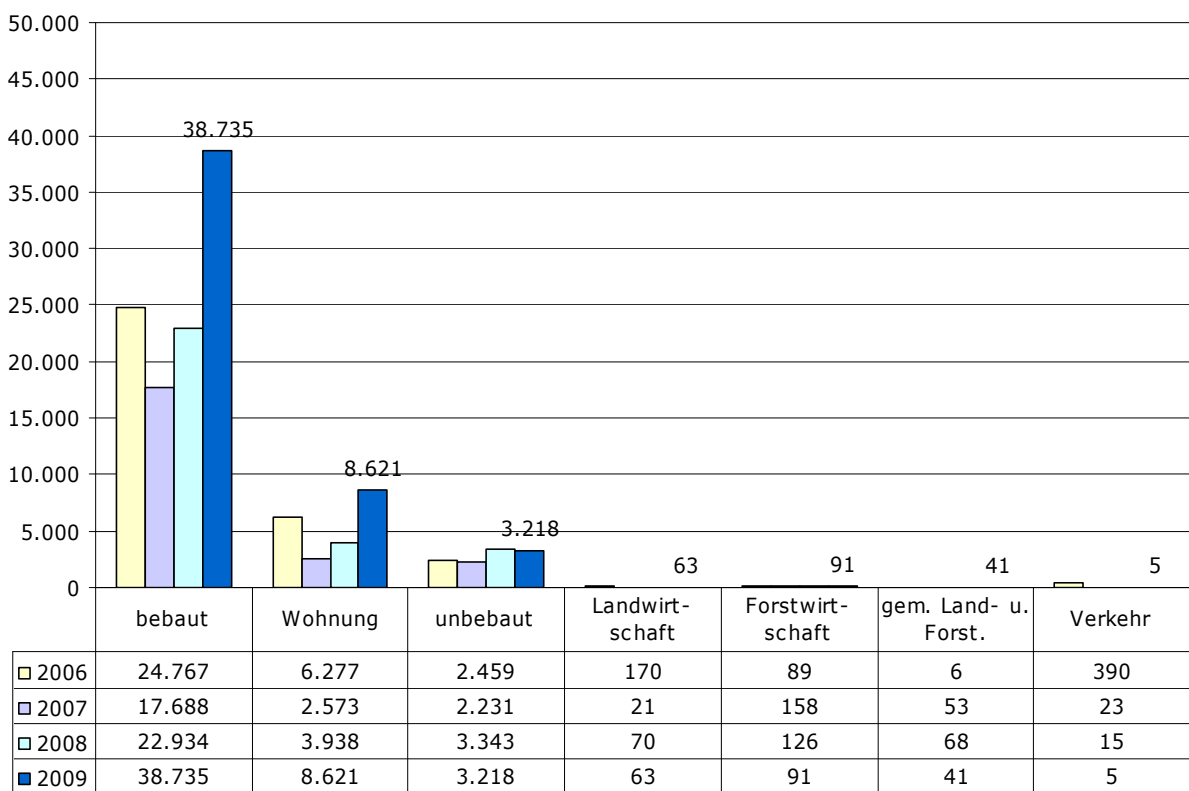
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wiehl auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2006	283	34.274	69,1
2007	235	22.877	46,8
2008	282	30.804	45,9
2008	342	50.939	50,5

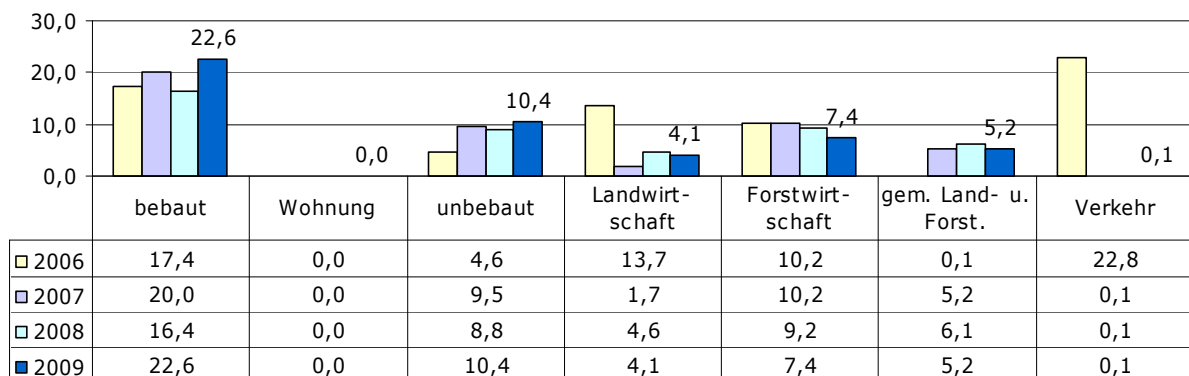
Anzahl der Kaufverträge in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



4.7.13 Stadt Wipperfürth

Wipperfürth liegt im nördlichen Teil des Oberbergischen Kreises. Im Westen grenzt die Stadt an den Rheinisch-Bergischen Kreis, im Osten an den Märkischen Kreis. Kreisangehörige Nachbarn sind Hückeswagen, Radevormwald, Marienheide und Lindlar. Größere Gewässer sind die Wipper, ab Ohl Wupper genannt, Neyetalsperre und Silbertalsperre. Darüber hinaus gehören Teile der Kerspe- und der Bevertalsperre zum Stadtgebiet.

Heute hat Wipperfürth rund 23.400 Einwohner und ist mit einer Fläche von 118 km² die größte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Elektrotechnische Industrie, Armaturenherstellung, Kabelproduktion, Kunststoff- und Metallverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Das Angebot im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor (Dienststellen der Agentur für Arbeit, des Amtsgerichts, des Finanzamtes sowie der Prüfstelle des TÜV) ist mit rd. 3.800 Arbeitsplätzen in Wipperfürth besonders attraktiv.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Wipperfürth

In Wipperfürth ist für fast alle Teilmärkte ein Rückgang der Fallzahlen zu verzeichnen, was sich auch bei den entsprechenden Geldumsätzen widerspiegelt. Ausnahme stellt hier der bebaute Teilmarkt. Hier ist ein überproportionaler Zuwachs zu verzeichnen. Dieser Umsatz relativiert sich jedoch, wenn man einige Verkäufe gewerblich genutzter Grundstücke herausnehmen würde.

Die Bezirksregierung Köln hat den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth mit Auflagen genehmigt. Somit ist der neue Flächennutzungsplan nach erfolgter Bekanntmachung vom 28.12.2007 wirksam. Die darin neu dargestellten Wohn- und Mischbauflächen belaufen sich auf ca. 48 Hektar, so dass insgesamt ca. 75 Hektar Wohn- und Mischbauflächen als Reserven und Neudarstellungen zur Verfügung stehen. Diese Neuausweisungen sowie ein Mehrbedarf von ca. 1,5 Hektar Gewerbeflächen werden primär in der Innenstadt sowie zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur in den Kirchdörfern erfolgen. Der Gewerbeflächenstandort Weinbach-Klingsiepen wird durch die Neudarstellung im FNP gestärkt. Die Neuentwicklung von Wohn- und Gewerbebauflächen auf Basis des neuen FNP ist nun in der städtischen Entwicklung.

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

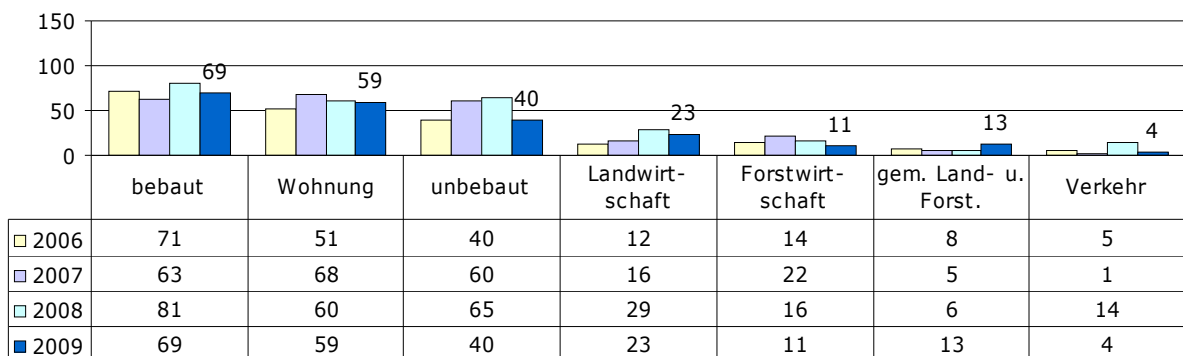
Zurzeit erfolgt die Vermarktung von Wohnbauland in den Baugebieten Hilgersbrücke, Siebenborn-West Teil 2, Neyemündung, Silberberg und Niedergaul sowie von Gewerbebauland in dem Gewerbegebiet Klingsiepen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2010.)

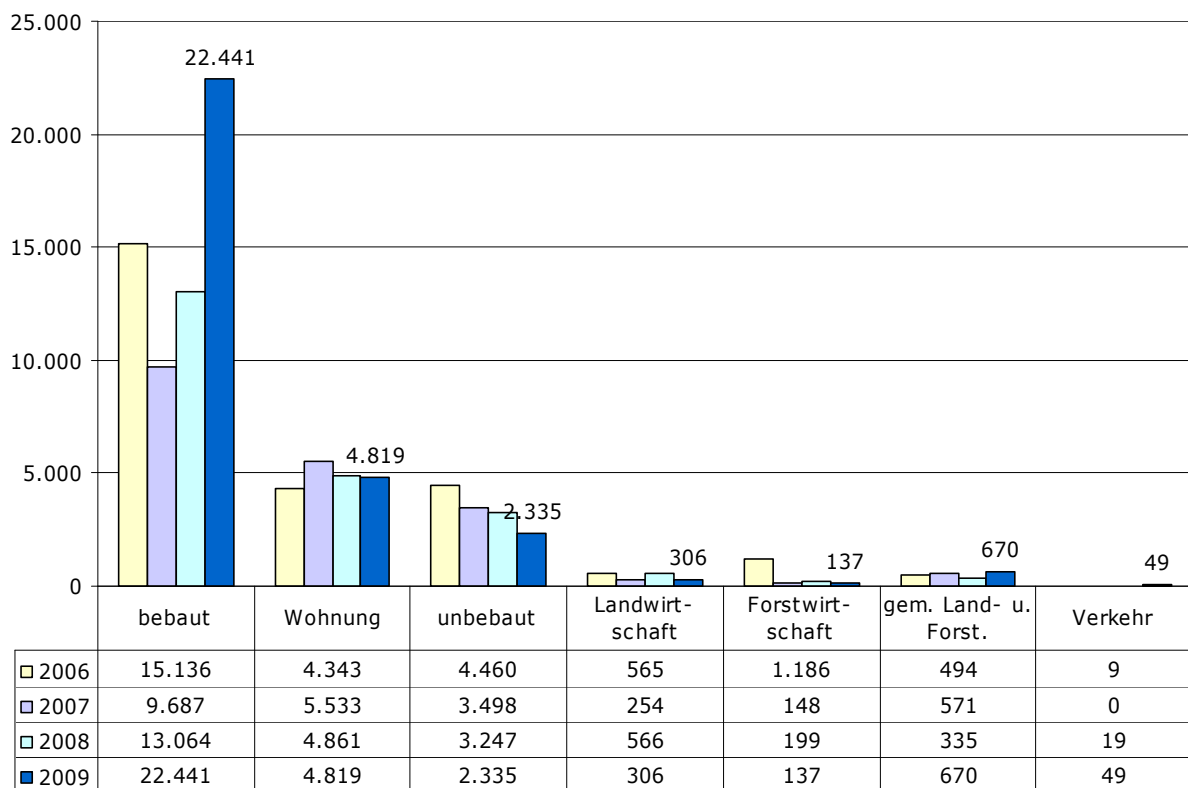
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wipperfürth auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2006	202	26.351	342,6
2007	236	19.691	145,3
2008	275	23.180	154,7
2009	227	31.155	110,7

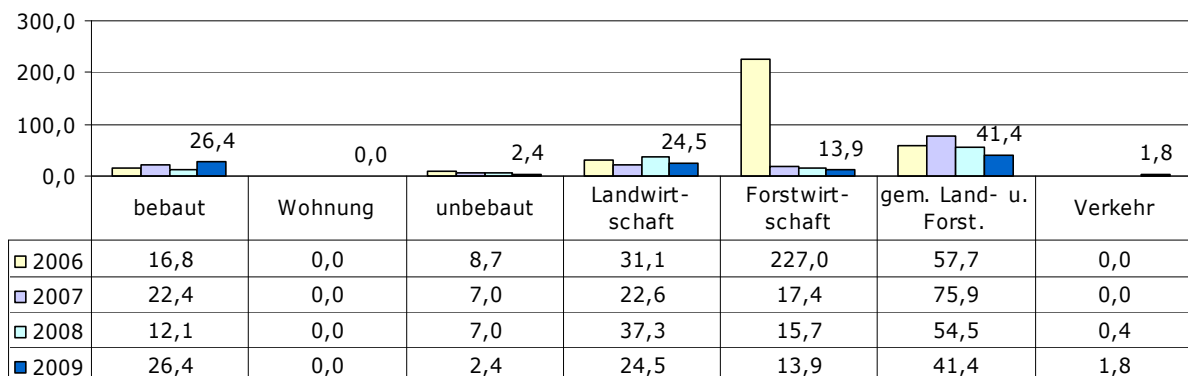
Anzahl der Kaufverträge in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



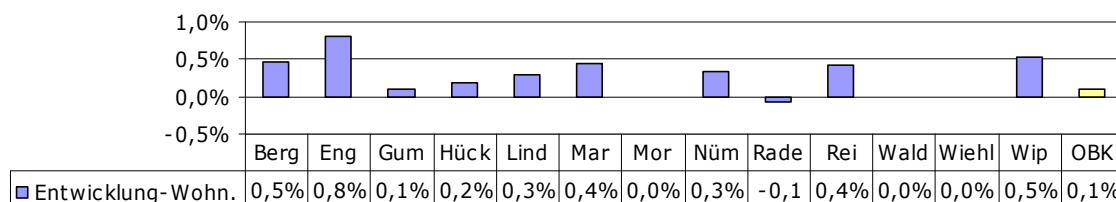


5. Unbebaute Grundstücke

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. 227 Kaufpreise für die Bodenrichtwertermittlung zur Verfügung. Auf Grundlage der beschlossenen Bodenrichtwerte stellt sich die durchschnittliche Entwicklung in den Städten und Gemeinden wie folgt dar:

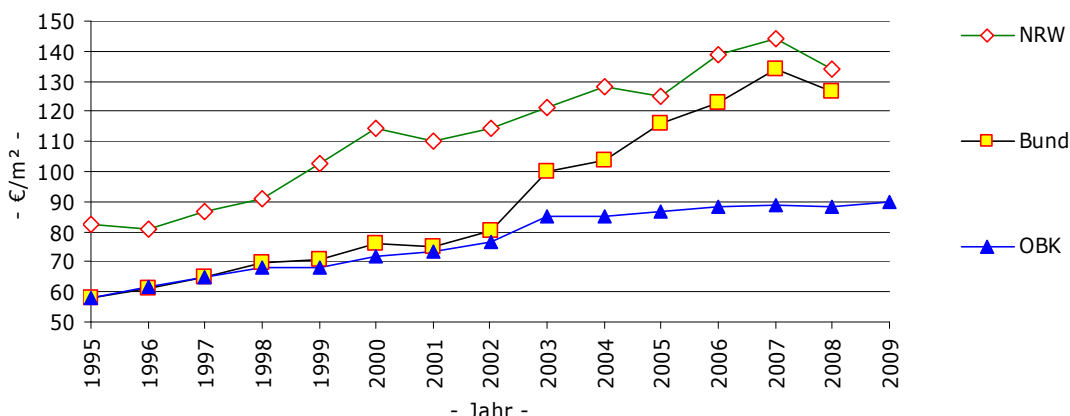
Wohnbaulandpreisentwicklung in 2009



Im Vergleich zum Vorjahr blieben die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau im Mittel für den Gesamtkreis auf gleichem Niveau. Es konnte kein signifikanter Unterschied des Preisniveaus für I oder II-geschossige Bauweise des individuellen Wohnungsbaues festgestellt werden. Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie u. a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt.

Nachfolgend werden die durchschnittlichen Baulandpreise der jeweiligen Jahre von Oberberg (OBK), NRW und dem Bund gegenüber gestellt. Die Werte für NRW und des Bundes lagen für 2009 noch nicht vor.

Vergleich durchschnittlicher Baulandpreise OBK / NRW / Bund



5.2 Geschosswohnungsbau

Auf Grund der auswertbaren Kaufpreise kann davon ausgegangen werden, dass für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (ohne sozialen Wohnungsbau) bei annähernd ähnlicher Ausnutzung dem individuellen Wohnungsbau vergleichbare Bodenpreise gezahlt werden. Im Jahr 2009 sind hiervon keine abweichenden Tendenzen aufgefallen.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Das Preisniveau im Bereich des Gewerbebaulandes war im Oberbergischen Kreis in den letzten Jahren relativ konstant. Dies zeigte sich auch in 2009. Es konnte keine Preisentwicklung für gewerbliches Bauland in 2009 festgestellt werden, so dass die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland unverändert übernommen wurden.

Für die Grundstücke, die zur **gewerblichen Nutzung mit dem Schwerpunkt Handel oder Dienstleistungsgewerbe** vorgesehen sind, z.B. großflächige Bau- und Supermärkte, liegt der Bodenpreis deutlich über Wohnbaulandpreisen und über den Gewerbebaulandwerten.

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

5.4 Erbbaugrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechte spielt im Oberbergischen Kreis lediglich eine untergeordnete Rolle. Im langjährigen Durchschnitt werden jährlich rd. 10 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2007 – 2009 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzins für Neuabschlüsse** von **4,1 % ± 0,7 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Der **Median** betrug **4,0 %**. Für diese Auswertung konnten 14 Verträge, die vorrangig aus Radevormwald und Lindlar stammen, herangezogen werden.

5.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2009 mit 258 rd. 18% weniger forstwirtschaftliche Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. Es waren jedoch immer noch mehr als in den Jahren 2006 und 2007. Der Umsatz dieser Flächen betrug über 278 Hektar und damit rd. 0,8% der Waldfläche des Kreises. Von den 258 Kaufverträgen wurden rd. 20% im Nordkreis mit einem Flächenanteil von 24,5%, 40% im mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil rd. 33,5%) und 40% im Südkreis (Flächenanteil 42%) abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1.000 m² lag. Von den verbleibenden 198 Kauffällen bezogen sich rd. 33% auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.

Der Mittelwert aller untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs aus 2009 beträgt 0,38 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 0,15 €/m² und einem Median von 0,35 €/m². Hierfür konnten 21 Kauffälle ausgewertet werden. Damit liegt das Preisniveau auf dem Vorjahresni-

veau. Die durchschnittliche Fläche lag bei 9.625 m².

Auf dieser Grundlage beschließt der Gutachterausschuss einen **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen** (ohne Aufwuchs) für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2010 von **0,40 €/m²**.

Der forstwirtschaftliche Bodenpreis für das Einzelgrundstück wird jedoch letztendlich von recht unterschiedlichen Faktoren (Lage, Bodenqualität, Rück- 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 2009er Datenmaterial konnten folgende **Durchschnittswerte (Boden mit Aufwuchs)** ermittelt werden:

Laubwald: 0,90 €/m² (± 0,40 €/m²) Median 0,80 €/m² Anz. 36 mittl. Fläche 7.700 m²
(incl. Bauernwald) (Preisanstieg um rd. 6% gegenüber 2008)

Mischwald: 0,95 €/m² (± 0,35 €/m²) Median 0,95 €/m² Anz. 59 mittl. Fläche 12.500 m²
(Laub- und Nadelholz) (Preisanstieg um rd. 5,5% gegenüber 2008)

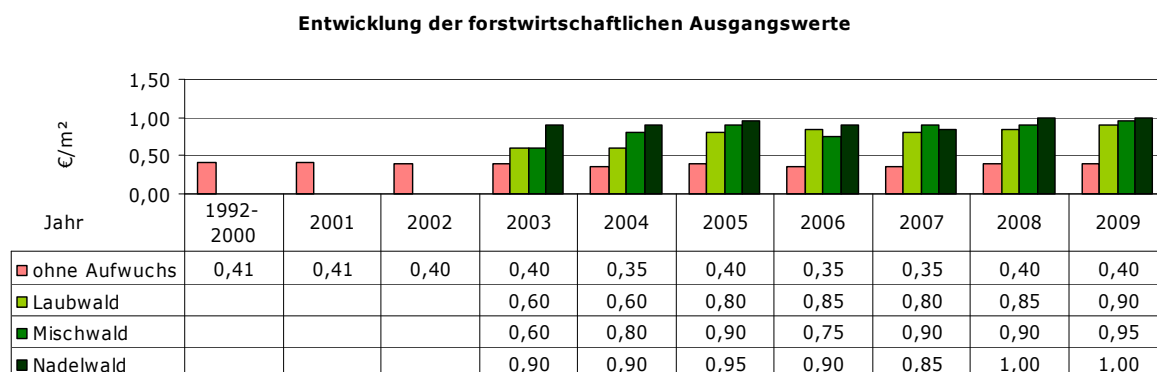
Nadelwald: 1,00 €/m² (± 0,35 €/m²) Median 1,00 €/m² Anz. 49 mittl. Fläche 7.600 m²
(vorwiegend Fichten) (unverändert gegenüber 2008)

(Werte wurden auf 5 Cent gerundet, statistische Begriffe siehe Anhang E)

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigte auf der Basis der Werte von 2009 keine signifikanten Unterschiede.

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

Tabelle: Forstwirtschaftliche Preisentwicklung



Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 14 Kauffälle von **forstwirtschaftlichen Flächen** aus den Jahren **2002 bis 2009** mit Aufwuchs vor, in denen mehr **als 10 Hektar** veräußert wurden.

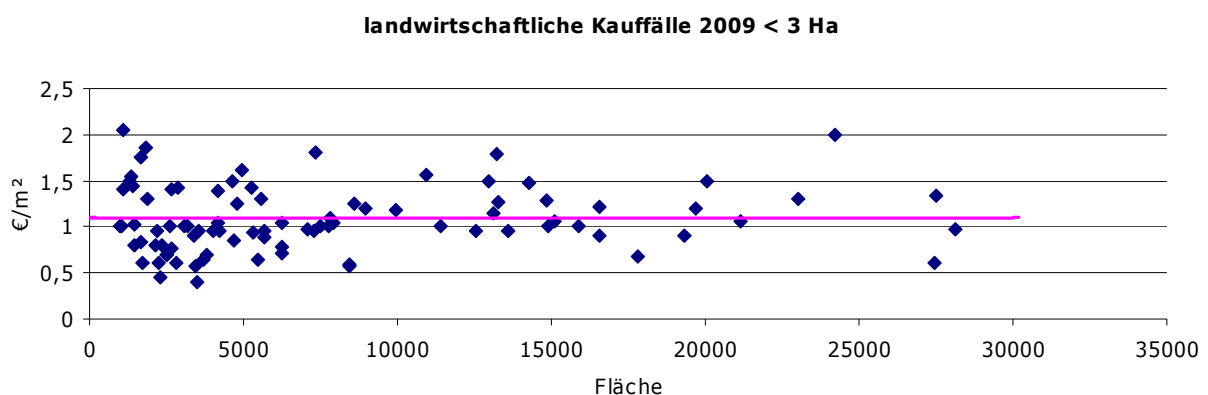
Der **Durchschnittswert** dieser Verkäufe beträgt **0,75 €/m² (± 0,30 €/m²) (Median 0,70 €/m²)** (mittlere Fläche rd. 47 Hektar) und ist damit unverändert gegenüber 2008.

5.6 Landwirtschaftliche Flächen

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2009 rd. 183 Hektar. Das entspricht 0,5 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünlandflächen beträgt ca. 1 : 5. Die als Acker eingestuftten Böden sind von ihrer Bonität (natürliche Ertragsbedingungen) her nicht wesentlich besser als entsprechende Grünlandböden. Zudem wird von den oberbergischen Landwirten eine intensive Milchwirtschaft betrieben. Deshalb werden bei den Untersuchungen Acker- und Grünlandböden zusammengefasst.

Für das Jahr 2009 standen insgesamt 224 Kauffälle zur Verfügung; für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 97 Fälle. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der landwirtschaftlichen Verkäufe für den gesamten Oberbergischen Kreis bis 3 Hektar Grundstücksgröße.



Die im Grundstücksmarktbericht 2009 vorgenommene Aufteilung in Halbjahreswerte stellt sich für das Jahr 2009 wegen sehr stark schwankender Halbjahreswerte als nicht plausibel dar. Aus diesem Grunde wird der landwirtschaftliche Durchschnittswert wieder als Jahresdurchschnittswert ermittelt.

Für das Jahr 2009 wurde ein Mittelwert für landwirtschaftliche Flächen von 1,12 €/m² bei einer Standardabweichung von $\pm 0,40$ €/m² und einem Median von 1,00 €/m² ermittelt. Dieser Wert konnte aus 97 Kauffällen abgeleitet werden. Der Wert bezog sich auf eine durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl von 38,5. Die mittlere Fläche betrug rd. 11.250 m². Eine Abhängigkeit des Wertes von der Flächengröße konnte nicht nachgewiesen werden.

Auf dieser Grundlage beschließt der Gutachterausschuss einen **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2010 von **1,10 €/m²** (bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl 40).

In Abhängigkeit der natürlichen Ertragsbedingungen (Bonität) ist aufgrund langjähriger Untersuchungen eine **Preisspanne von rd. $\pm 7\%$** vom Ausgangswert zu berücksichtigen. Die Ertragsfähigkeit der Böden beträgt im Oberbergischen i.d.R. zwischen 25 und 60 Bodenpunkten (Acker-/Grünlandzahlen). Weitergehende Aussagen zu Bodenwerten in Abhängigkeit zur Bonität sind in den Marktberichten 1992 bis 2007 dargestellt.

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

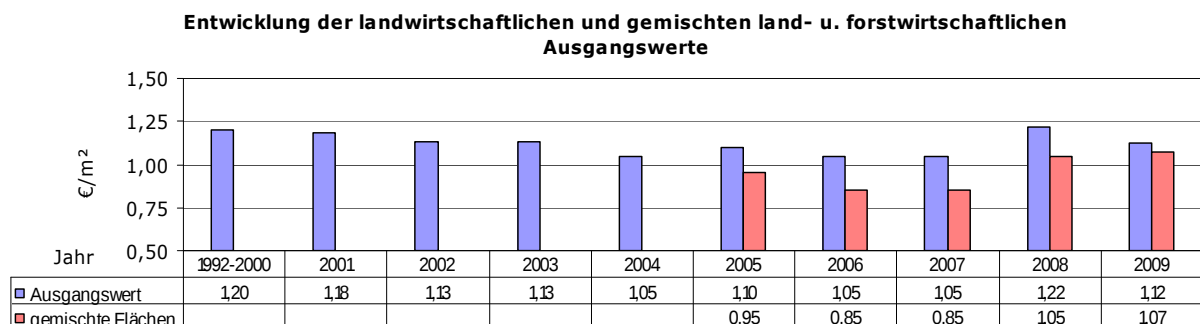
Anzumerken sei hier noch, dass im Berichtszeitraum 2009 ca. 46,5% der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis (Flächenanteil 34,5%), 18,5% aus dem mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil 14,5%) und 35% aus dem Nordkreis (Flächenanteil 51%) stammen.

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

Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen aus dem Berichtszeitraum 2009 wurden mit durchschnittlich **1,07 €/m² (± 0,58 €/m²)** (Anz. 75) gehandelt, der **Median** betrug **1,06 €/m²**. Die durchschnittliche Fläche betrug hier rd. 3,5 Hektar, die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,1 Hektar und rd. 89,4 Hektar.

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

Tabelle: Landwirtschaftliche Preisentwicklung



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“.

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 2009

3,65 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 2,00 €/m² und einem Median von 3,40 €/m².

Dieser Wert wurde aus 42 Kaufverträgen abgeleitet und liegt somit leicht über dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Flächengröße betrug rd. 2.650 m².

Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 33 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2009 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 nachgewiesen werden. Abhängigkeiten zeigten sich hingegen bei der Art der Nutzung (private oder gewerbliche Nutzung) bzw. bei der Größe der Teichanlagen. Je größer diese waren desto geringer war der Verkaufspreis/m². Die folgende Einteilung gibt die Werte differenziert nach privater und gewerblicher Nutzung wieder.

Tabelle: Fischteiche

Nutzung	Mittelwert [€/m ²]	Standard- abweichung [€/m ²]	Median [€/m ²]	Anzahl	Durchsch. Fläche [m ²]
Privat	2,30	± 1,90	1,70	27	rd. 3.050
Gewerbe	4,15	± 2,75	3,70	6	rd. 7.300

Daten: 2002 - 2007 (Gewerbe) bzw. 2004 - 2009 (Privat)
Das Datenmaterial ist Ausreißer bereinigt und auf 5 Cent gerundet.

5.8 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

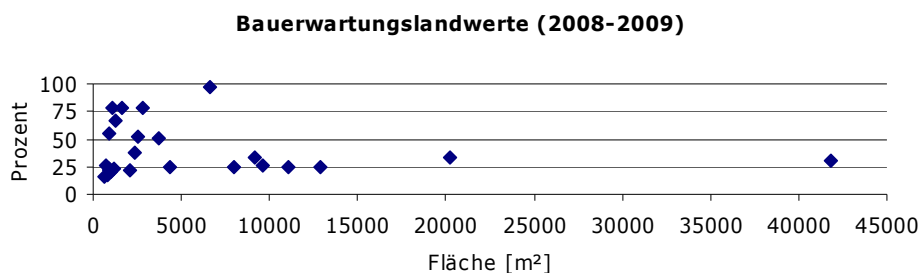
Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§4 (3) WertV).

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.

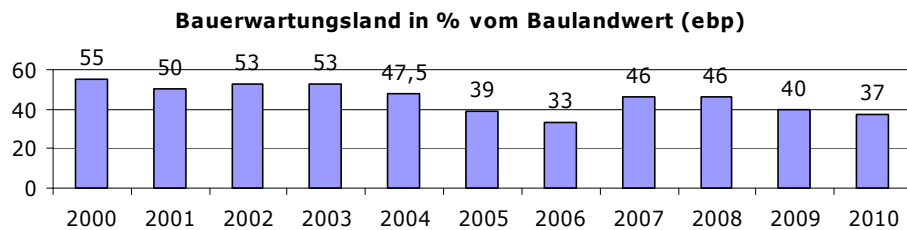
Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher bewegen sich die ermittelten %-Sätze in einer recht großen Bandbreite. Die Wertangaben, sowohl beim Bauerwartungs- wie auch beim Rohbauland, wurden auf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

Nach Auswertung von 16 Kauffällen aus den Jahren 2008 und 2009 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **37,4%** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 20,2%**. Der **Median** lag bei **28,3%**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 10 und 60 €/m² im Mittel rd. 27 €/m².

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

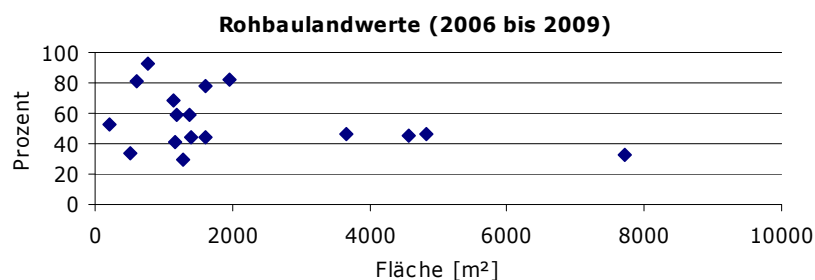


Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Bauerwartungsland im langjährigen Vergleich.

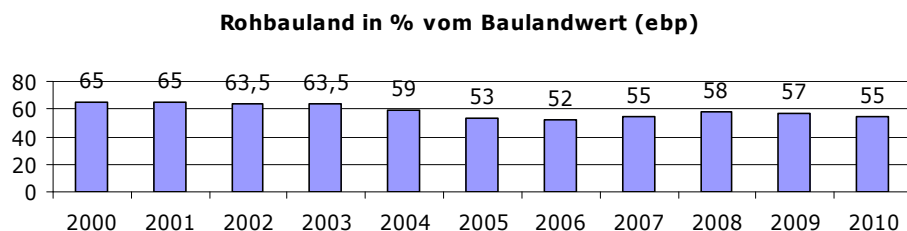


Aus 17 Kauffällen der Jahre 2006 bis 2009 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** von Wohnbauflächen zu **55,0%** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 19,2%** und der Median lag bei **46,3%**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 10 und 65 €/m² im Mittel rd. 37,50 €/m².

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

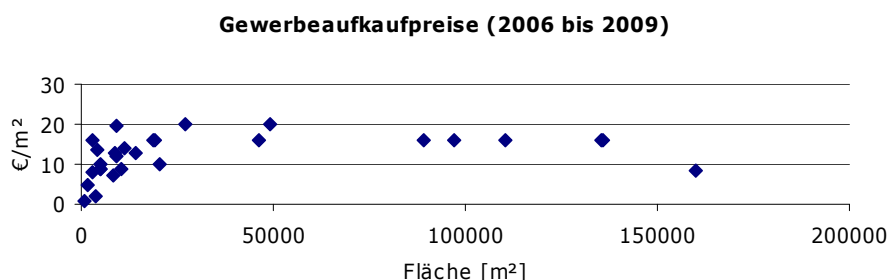


Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Rohbauland im langjährigen Vergleich.



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

Der **Mittelwert für gewerbliches Rohbauland** betrug **11,50 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 4,60 €/m²** und einem **Median** von **12,80 €/m²**. Diese Werte wurden aus 25 Kauffällen der Jahre 2006 bis 2009 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 **3,10 €/m²** mit einer **Standardabweichung** von **± 2,70 €/m²** und einem **Median** von **2,50 €/m²** aus 17 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2005 bis 2009) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von 600 m² bis 17.200 m², wobei der Mittelwert bei 4.600 m² und der Median bei 3.120 m² lag. Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

5.9.2 Abbauland

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

Der **Mittelwert für Abbauland** wurde mit **5,00 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 3,60 €/m²** und einem **Median** von **4,25 €/m²** aus 13 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2000 bis 2008) abgeleitet. Der Mittelwert bezieht sich auf den Bodenwert incl. des Wertes des Abbaumaterials. Die veräußerten Flächen reichten von 360 m² bis 19.500 m², wobei der Mittelwert bei ca. 6.000 m² und der Median bei 3.720 m² lag. Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

5.9.3 Ver- und Entsorgungsflächen

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

Der **Mittelwert für Ver- und Entsorgungsflächen** wurde mit **4,30 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 3,00 €/m²** und einem **Median** von **3,70 €/m²** aus 25 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2005 bis 2009) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von ca. 100 m² bis ca. 14.350 m², wobei der Mittelwert bei ca. 2.090 m² und der Median bei 1.185 m² lag. Auch hier war ein Einfluss der Flächengröße statistisch nicht nachweisbar.

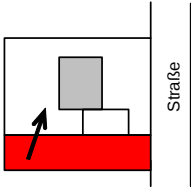
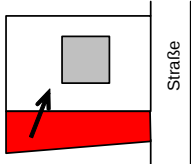
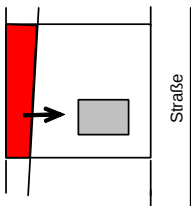
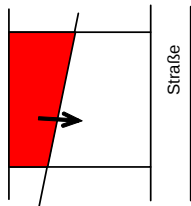
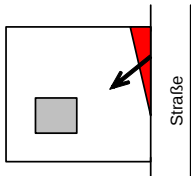
5.9.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen

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

Es sind hier Eigentümer betroffen, die durch einen Zukauf die bauliche Ausnutzung ihres Grundstücks verbessern können oder die so einen günstigeren 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 297 Kauffälle der Jahre 2005 bis 2009 untersucht und in Relation zum benachbarten Bodenrichtwert gebracht.

	Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]*	Standardabweichung [%]*	Median [%]*	Anzahl
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken					
	a.) Baurechtlich <u>erforderliche</u> Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen				
	2005 - 2009	84	± 34	95	48
	b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)				
	2005 - 2009	47	± 27	43	51
	c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich				
	2005 - 2009	27	± 20	23	56
2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke					
	a.) Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks <u>wesentlich</u> verbessert bzw. ermöglicht wird				
	2005 - 2009	90	± 40	92	34
3.) Straßenlandrückveräußerungen an Anlieger					
	a.) Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche				
	2005 - 2009	49	± 30	43	116

* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert



6. Bebaute Grundstücke

6.1 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke

In 2009 wurden ca. 6% weniger Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft wie im Vorjahr. Der Geldumsatz fiel gegenüber 2008 um rd. 11%, der Flächenumsatz ging um rd. 22% zurück.

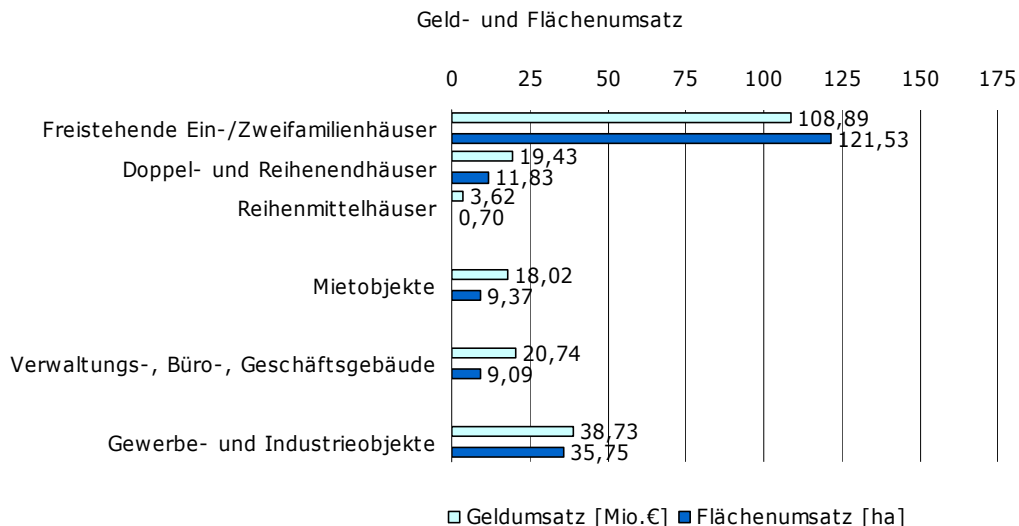
Ebenso wurden auch weniger Mietwohnobjekte (-9%) gehandelt. Der Geldumsatz fiel hier um rd. 15% auf ca. 18 Mio. €, während der Flächenumsatz um 28 % zurückging.

Die Anzahl der Verkäufe von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsobjekten stieg um 75% an, was zur Folge hatte, dass der Geldumsatz gegenüber 2008 um rd. 6% gesteigert werden konnte, wobei der Flächenumsatz allerdings um rd. 16% abnahm. Es wurden in 2009 zwar weniger Verkäufe von Gewerbe- und Industrieobjekten registriert, der Geldumsatz erhöhte sich jedoch um rd. 10% auf ca. 39 Mio. €. Der Flächenumsatz blieb hier mit rd. 36 ha deutlich unter dem des Vorjahres.

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

Tabelle: Geld- und Flächenumsatz gegliedert nach baulicher Nutzung

	Anzahl	Geldumsatz [Mio.€]	Flächenumsatz [ha]
Ein- und Zweifamilienhäuser (Gesamt)	975	131,93	134,06
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	779	108,89	121,53
Doppel- und Reihenendhäuser	164	19,43	11,83
Reihenmittelhäuser	32	3,62	0,70
Mietobjekte	69	18,02	9,37
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	69	20,74	9,09
Gewerbe- und Industrieobjekte	42	38,73	35,75
sonstige bebaute Objekte - nicht zuordbar	112	13,59	35,27
Summe:	1267	223,02	223,53



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

	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	47	5,61	5,45	119,4
Engelskirchen	61	9,28	6,79	152,2
Gummersbach	150	21,82	15,81	145,5
Hückeswagen	23	3,49	2,60	151,7
Lindlar	68	9,66	8,72	142,0
Marienheide	42	5,97	3,40	142,2
Morsbach	40	4,64	4,05	116,0
Nümbrecht	63	8,16	9,16	129,6
Radevormwald	38	6,32	6,36	166,4
Reichshof	55	6,05	15,19	110,1
Waldbröl	63	8,50	22,54	135,0
Wiehl	84	12,76	9,37	151,9
Wipperfürth	45	6,61	12,07	146,9
Oberbergischer Kreis	779	108,89	121,53	139,8

Nachfolgende Tabelle zeigt den Geldumsatz aller Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Doppel- und Reihenhäuser

	Doppel- und Reihendendhäuser			
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	6	0,82	0,30	137,0
Engelskirchen	14	2,14	0,52	153,0
Gummersbach	25	2,46	1,29	98,4
Hückeswagen	13	1,86	0,38	143,2
Lindlar	14	1,77	0,68	126,6
Marienheide	7	0,69	0,46	99,0
Morsbach	5	0,32	0,34	63,0
Nümbrecht	30	3,15	3,65	104,9
Radevormwald	13	2,08	0,53	160,2
Reichshof	8	0,66	0,84	82,0
Waldbröl	3	0,28	0,18	91,7
Wiehl	18	1,70	2,26	94,4
Wipperfürth	8	1,50	0,42	187,9
Oberbergischer Kreis	164	19,43	11,83	118,5

Geldumsatz individ. Wohnungsbau (alle) pro Einwohner	
Nümbrecht	659
Engelskirchen	574
Wiehl	568
Lindlar	527
Gummersbach	499
Marienheide	485
Waldbröl	455
Morsbach	453
Hückeswagen	381
Radevormwald	376
Wipperfürth	353
Reichshof	339
Bergneustadt	323
OBK	465

	Reihenhäuser			
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	0			
Engelskirchen	2	0,14	0,02	67,5
Gummersbach	13	1,54	0,33	118,4
Hückeswagen	5	0,72	0,11	144,1
Lindlar	2	0,32	0,05	159,0
Marienheide	0			
Morsbach	2	0,15	0,03	72,5
Nümbrecht	1 1)			
Radevormwald	2	0,22	0,04	108,5
Reichshof	0			
Waldbröl	1 1)			
Wiehl	3	0,22	0,05	72,7
Wipperfürth	1 1)			
Oberbergischer Kreis	32	3,62	0,70	113,0

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

	Mietwohnobjekte			
	Gesamtumsatz			Durchsch.
	Anz.	Geld	Fläche	Kaufpreis
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	3	0,37	0,19	121,7
Engelskirchen	6	1,06	0,59	177,3
Gummersbach	17	3,45	2,12	203,1
Hückeswagen	3	0,70	0,46	233,9
Lindlar	2	0,50	0,07	249,0
Marienheide	3	0,44	0,11	145,7
Morsbach	2	0,38	0,23	188,5
Nümbrecht	3	3,38	1,85	421,6 1)
Radevormwald	9	4,20	1,23	288,0 1)
Reichshof	6	1,19	0,67	198,7
Waldbröl	6	0,94	0,69	157,0
Wiehl	7	1,08	0,51	153,6
Wipperfürth	2	0,34	0,58	168,0
Oberbergischer Kreis	69	18,02	9,30	202,8 1)

1) Durchschnittswert bereinigt

	Verwaltungs-, Büro- und Geschäftshäuser			
	Gesamtumsatz			Durchsch.
	Anz.	Geld	Fläche	Kaufpreis
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	4	0,69	0,23	171,9
Engelskirchen	7	0,91	0,45	129,7
Gummersbach	11	2,28	1,71	207,0
Hückeswagen	4	0,59	0,38	146,3
Lindlar	4	0,36	1,61	91,0
Marienheide	4	0,69	0,42	171,5
Morsbach	2	0,23	0,07	115,0
Nümbrecht	5	3,00	1,25	247,3 2)
Radevormwald	7	2,08	0,84	296,8
Reichshof	1 1)			
Waldbröl	5	1,00	0,55	199,4
Wiehl	8	7,77	1,14	146,7 2)
Wipperfürth	7	1,04	0,42	148,4
Oberbergischer Kreis	69	20,74	9,09	177,9 2)

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

2) Durchschnittswert bereinigt

	Gewerbe- und Industrieobjekte			
	Gesamtumsatz			Durchsch.
	Anz.	Geld	Fläche	Kaufpreis
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	3	0,77	0,53	257,5
Engelskirchen	2	0,18	0,51	90,0
Gummersbach	3	1,19	0,97	395,0
Hückeswagen	3	4,22	4,42	110,0 2)
Lindlar	4	3,01	4,13	751,6
Marienheide	2	0,95	0,74	473,8
Morsbach	1 1)			
Nümbrecht	0			
Radevormwald	6	2,03	1,56	338,3
Reichshof	6	1,00	1,26	166,6
Waldbröl	3	0,72	0,36	239,8
Wiehl	6	12,28	4,80	493,9 2)
Wipperfürth	3	12,20	12,37	247,9 2)
Oberbergischer Kreis	42	38,73	35,75	334,8 2)

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

2) Durchschnittswert bereinigt

6.2 Häufigkeitsverteilungen bebauter Grundstücke

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

Zum Nordkreis zählen die Städte und Gemeinden Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth und Lindlar. Hier liegt der Schwerpunkt der Verkäufe zwischen 100.000 € und 200.000 €. Der Schwerpunkt der Verkäufe ist somit gegenüber 2008 unverändert.

Zum Mittelkreis zählen die Städte und Gemeinden Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, Bergneustadt und Wiehl. Der Schwerpunkt der Verkäufe liegt hier zwischen 75.000 € und 200.000 €. Damit ist die Untergrenze von 100.000 € auf 75.000 € gesunken.

Zum Südkreis gehören die Städte und Gemeinden Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach. Der Schwerpunkt befindet sich hier wie im Vorjahr zwischen 75.000 € und 175.000 €.

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

Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke nach Kaufpreis

Klasse in Tsd. €	Häufigkeitsverteilung des Gesamtkaufpreises aller bebauter Objekte in der Region bzw. Stadt/Gemeinde												
	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
25	2	8	2	3	2	2	6	1	4	0	4	8	3
50	3	4	4	5	3	3	5	1	8	6	8	7	7
75	4	6	3	3	8	13	22	6	13	8	13	11	8
100	5	16	8	5	9	15	36	9	17	14	22	14	17
125	6	10	8	6	10	13	36	16	13	11	10	11	8
150	9	14	6	11	17	15	48	12	21	5	18	16	19
175	3	10	10	9	6	13	26	5	20	4	14	8	8
200	7	14	11	12	4	11	24	6	12	3	9	6	6
225	5	2	10	4	2	7	12	3	11	4	2	2	3
250	1	7	8	5	1	9	6	1	2	0	2	2	2
275	2	2	0	1	2	0	4	1	3	0	2	0	2
300	3	1	1	1	0	1	3	0	5	1	0	0	0
325	0	1	0	1	0	0	2	1	1	0	0	1	0
350	1	0	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
375	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
400	0	1	2	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0
500	0	1	1	2	1	0	2	0	2	0	1	0	3
> 500	2	1	5	1	1	1	3	1	6	0	3	0	1

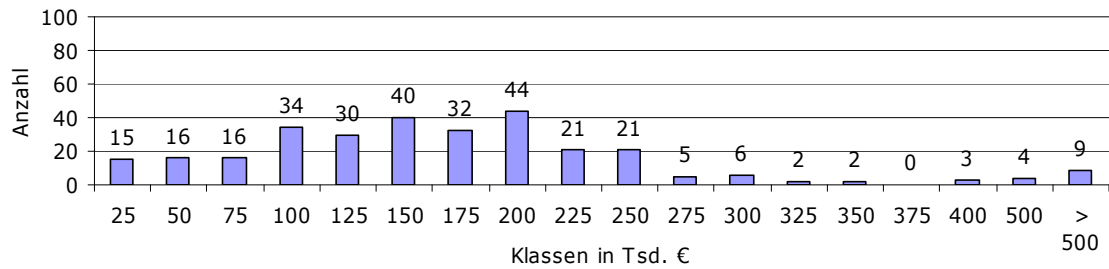
Nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der verkauften Grundstücksflächen aller bebauten Grundstücke. Auch hier sind regionale Unterschiede erkennbar.

Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke nach Flächengröße

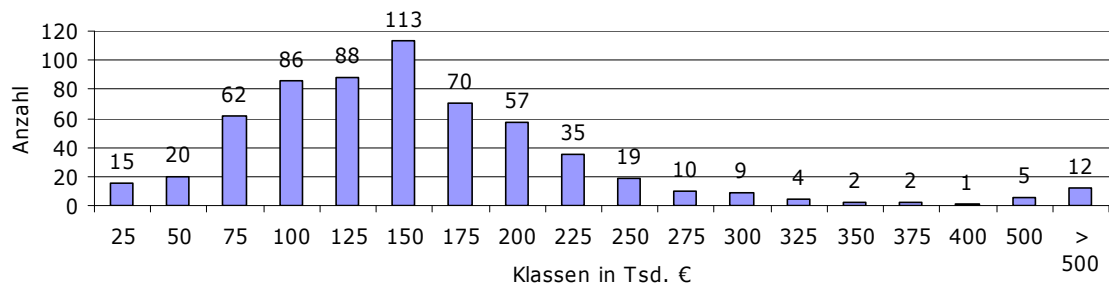
Klasse in m ²	Häufigkeitsverteilung der Gesamtfläche aller bebauter Objekte in der Region bzw. Stadt/Gemeinde												
	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
300	15	16	13	10	6	15	20	10	12	7	6	5	5
400	9	3	9	4	3	5	26	5	6	1	12	4	6
500	2	12	11	4	4	7	10	5	14	4	6	4	5
600	3	14	7	8	12	9	20	4	11	5	2	5	11
700	5	14	5	10	8	7	19	1	14	5	11	6	11
800	4	4	4	0	9	12	19	2	8	7	8	10	2
900	1	5	5	2	3	16	28	12	17	4	9	7	7
1000	1	2	3	2	8	4	19	8	6	3	10	9	4
1100	0	2	0	8	2	2	13	5	4	2	9	4	6
1200	0	6	0	0	1	6	10	1	7	2	6	4	2
1300	2	2	2	0	1	4	6	2	2	4	2	4	4
1400	0	3	1	3	0	7	7	1	3	2	4	1	6
1500	3	1	1	4	2	0	5	1	5	0	2	3	2
und größer	8	14	19	14	7	11	35	7	29	10	21	21	16

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - alle bebaute Objekte:

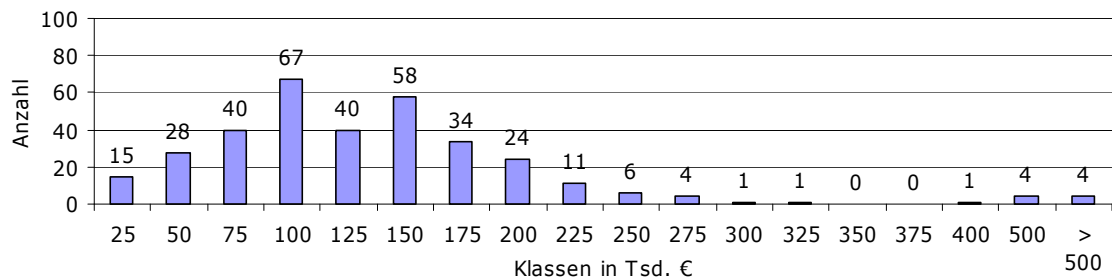
Nordkreis



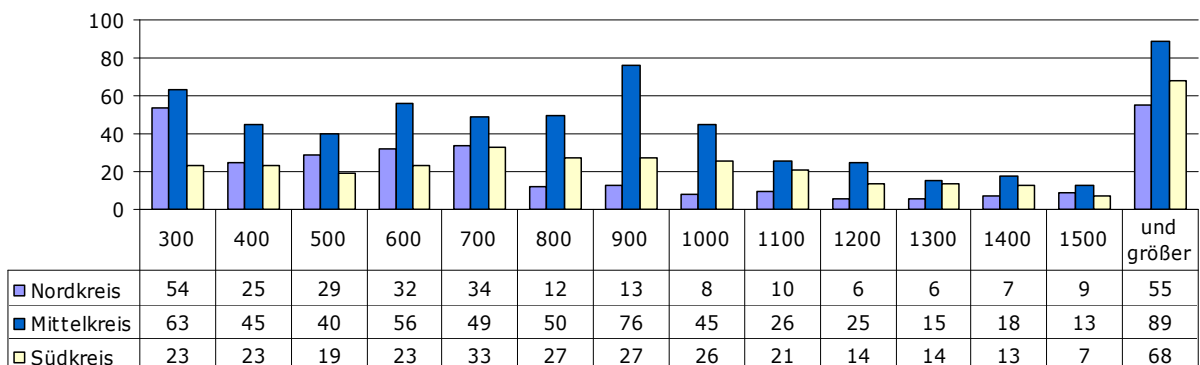
Mittelkreis



Südkreis



Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen



Nachfolgend wird die Häufigkeitsverteilung der Verkäufe von **bebauten Grundstücken** beschränkt auf den **individuellen Wohnungsbau** dargestellt. Es handelt sich hierbei um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser. Es schließt sich die Verteilung der Flächen an. Auch beim individuellen Wohnungsbau liegen die Schwerpunkte ähnlich wie auf S. 58 erläutert im Nordkreis zwischen 100.000 € und 200.000 €, im Mittelkreis zwischen 75.000 € und 200.000 € und im Südkreis zwischen 75.000 € und 175.000 €.

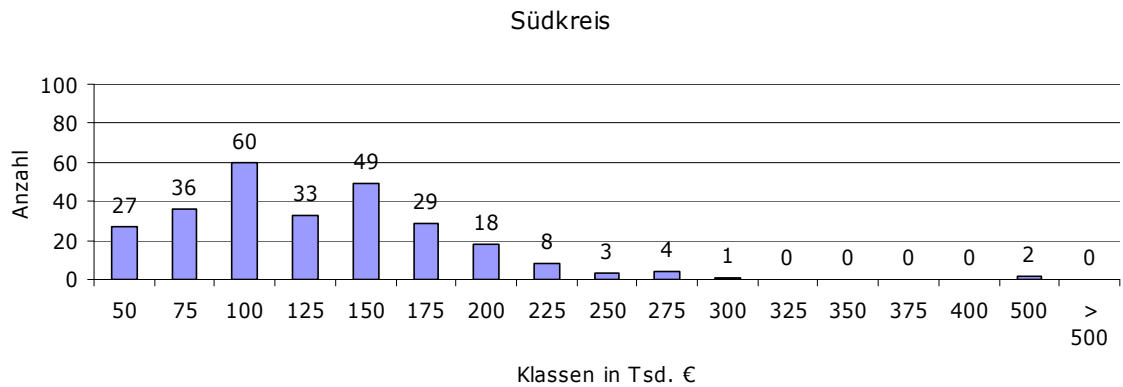
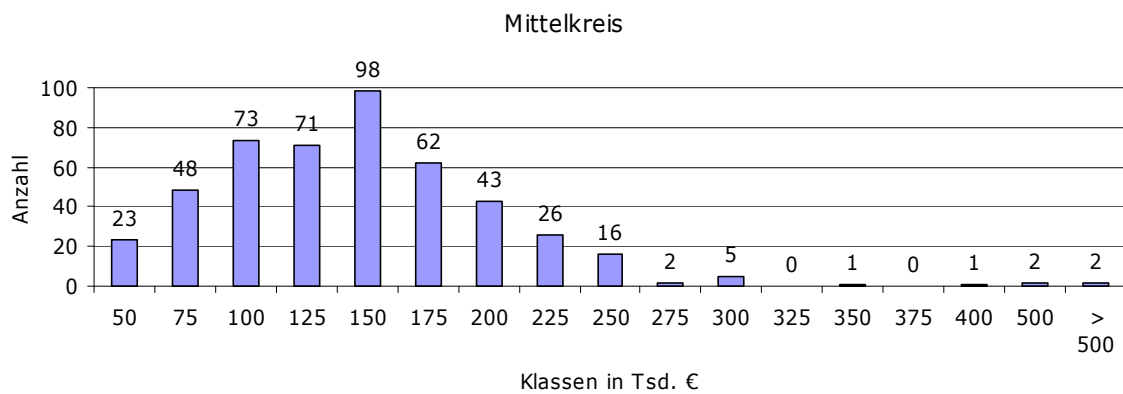
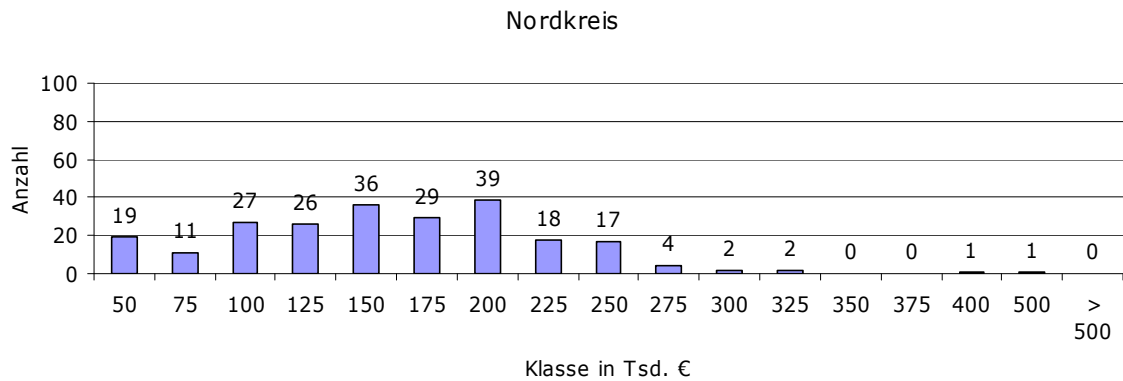
Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke (nur individueller Wohnungsbau) nach Kaufpreis

Häufigkeitsverteilung des Gesamtkaufpreises von Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Doppel- und Reihenhäuser in der Region bzw. Stadt/Gemeinde													
Klasse in Tsd. €	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
50	3	9	3	4	4	3	7	0	9	5	8	8	6
75	2	5	2	2	7	7	18	5	11	8	12	10	6
100	5	13	5	4	9	12	30	7	15	13	22	10	15
125	5	9	6	6	8	9	33	13	8	8	8	10	7
150	8	13	5	10	14	12	45	9	18	5	17	13	14
175	3	9	9	8	4	13	23	4	18	2	13	7	7
200	7	14	7	11	3	9	16	6	9	2	9	2	5
225	4	1	9	4	2	4	7	3	10	3	2	1	2
250	1	7	6	3	1	8	4	1	2	0	1	1	1
275	1	2	0	1	1	0	1	0	0	0	2	0	2
300	2	0	0	0	0	0	1	0	4	1	0	0	0
325	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
350	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
375	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
400	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
500	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2
> 500	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0

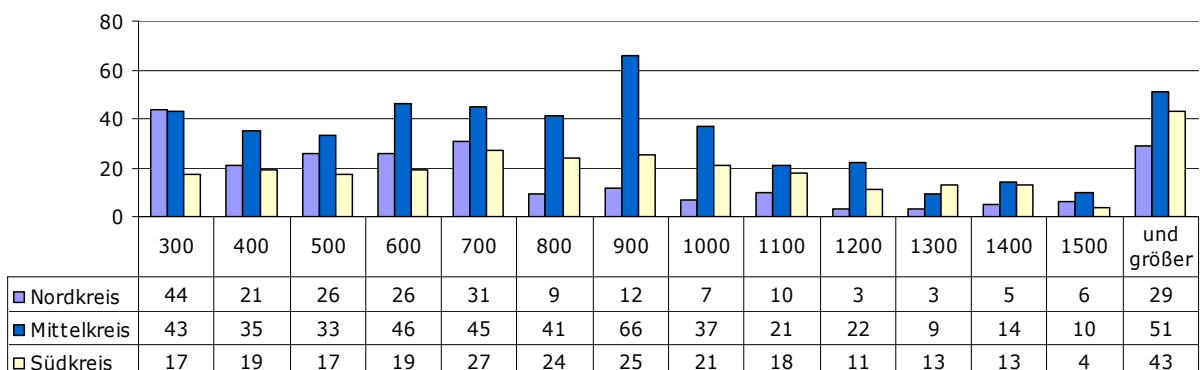
Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke (nur individueller Wohnungsbau) nach Flächengröße

Häufigkeitsverteilung der Gesamtfläche von Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Doppel- und Reihenhäuser in der Region bzw. Stadt/Gemeinde													
Klasse in m²	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
300	14	14	10	6	3	11	17	5	7	6	5	3	3
400	8	3	7	3	1	2	22	5	5	1	11	4	3
500	1	12	10	3	4	6	9	4	10	3	6	3	5
600	3	11	5	7	11	7	15	4	9	5	2	3	9
700	5	14	2	10	7	6	18	1	13	4	11	5	7
800	3	4	2	0	8	8	17	2	6	7	8	8	1
900	1	4	5	2	3	15	22	10	16	4	9	5	7
1000	0	2	3	2	7	2	15	8	5	1	9	7	4
1100	0	2	0	8	1	2	11	4	3	2	8	4	4
1200	0	3	0	0	1	4	10	1	6	2	4	3	2
1300	1	2	0	0	0	2	4	1	2	4	2	3	4
1400	0	3	0	2	0	6	5	1	2	2	4	1	6
1500	2	1	1	2	2	0	4	1	3	0	1	1	2
und größer	3	9	8	9	5	7	19	2	18	6	14	13	10

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - nur individueller Wohnungsbau:



Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen - nur individueller Wohnungsbau -



6.3 Durchschnittliche Grundstückswerte bebauter Grundstücke

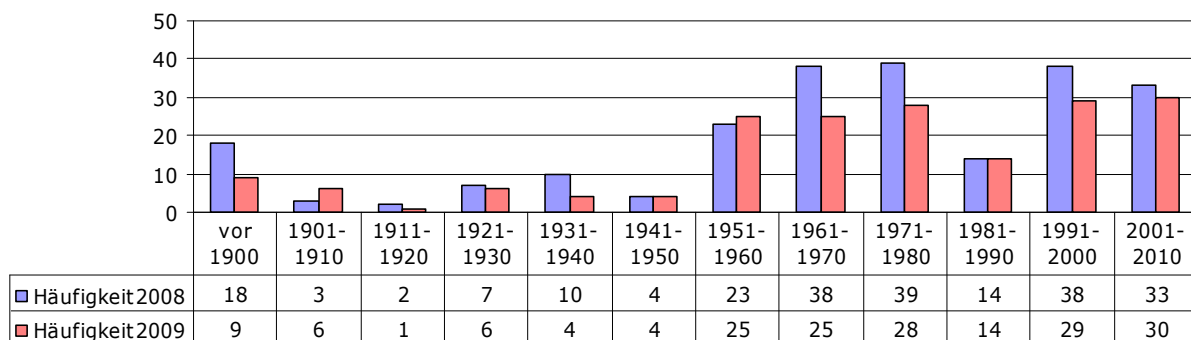
Einzelhäuser



Der Mittelwert für freistehende, **wiederverkaufte Einzelhäuser** betrug **rd. 148.700 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 139 m² Wohnfläche (± 45 m²) und einem durchschnittlichen Grundstück von 602 m² (± 119 m²). Die Standardabweichung betrug rd. **± 55.400 €**, der Median lag bei 148.000 €. Es wurden lediglich Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 m² bis 800 m² berücksichtigt. Diese Werte konnten aus 230 Kaufverträgen abgeleitet werden.

Der Preisanstieg von 3% gegenüber dem Vorjahr erklärt sich aus der Verteilung der verkauften Objekte. In der Gegenüberstellung erkennt man, dass 2008 mehr Objekte mit älteren Baujahren veräußert wurden als in 2009; das mittlere Baujahr differierte um rd. 7 Jahre.

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



Nachfolgende Tabelle zeigt gemeindeweise die Durchschnittswerte freistehender wiederverkaufter Einzelhäuser:

Stadt/Gemeinde	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
Bergneustadt	129.900 ± 49.600	626 ± 116	160 ± 53	19
Engelskirchen	153.400 ± 54.600	622 ± 116	110 ± 25	20
Gummersbach	137.400 ± 40.500	622 ± 123	133 ± 38	38
Hückeswagen	197.400 ± 51.500	563 ± 135	134 ± 27	10 *)
Lindlar	160.500 ± 63.000	569 ± 104	164 ± 72	21
Marienheide	150.000 ± 47.300	512 ± 79	147 ± 50	9 *)
Morsbach	118.300 ± 40.700	646 ± 126	110 ± 26	15
Nümbrecht	141.200 ± 43.500	656 ± 98	133 ± 54	18
Radevormwald	176.100 ± 43.900	532 ± 117	138 ± 33	15
Reichshof	126.100 ± 43.100	618 ± 152	131 ± 20	11 *)
Waldbröl	135.200 ± 58.200	578 ± 86	161 ± 71	12 *)
Wiehl	161.800 ± 60.500	608 ± 124	154 ± 28	25
Wipperfürth	154.900 ± 58.000	584 ± 96	132 ± 45	15
Gesamt OBK	148.700 ± 55.400	602 ± 119	139 ± 45	230

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

Die Aufteilung nach Baujahrsklassen erfolgt für den gesamten Oberbergischen Kreis, da gemeindebezogen zu wenig Datenmaterial zur Verfügung steht. Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Durchschnittspreise gegenüber dem Vorjahr uneinheitlich verändert haben. Preise von Grundstücken

mit älteren Gebäuden (Bj. bis 1949) gingen durchschnittlich um 4% zurück, während solche mit Gebäuden der Baujahre 1950 bis 2006 durchschnittlich um 3 % anzogen.

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1919	94.800 ± 30.500	547 ± 106	158 ± 58	13 *)
1920-1949	123.600 ± 33.800	549 ± 150	155 ± 54	9 *)
1950-1974	133.300 ± 36.600	668 ± 85	133 ± 40	48
1975-2007	183.200 ± 45.100	584 ± 113	147 ± 46	67
Neubau	203.700 ± 23.500	427 ± 104	128 ± 36	5 *)

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

Nachfolgend wird der Wert typischer freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Bodenwert (Grundstücksgrößen 350 – 800m²) bezogen auf die Wohnfläche angegeben. Die Kaufpreise wurden hierzu um Garagen, Carport und Nebengebäude sowie um die eventuell vorhandenen Renovierungskosten bereinigt. Die Einteilung der Baujahresklassen erfolgte in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK2000). Insgesamt kann man festhalten, dass die Preise für Grundstücke mit freistehenden Gebäuden um durchschnittlich 2-6% nachgaben. Lediglich jüngere Gebäude oder Gebäude die vor 1925 errichtet wurden, konnten leicht zulegen. Dieses Resümee konnte auch durch die Untersuchung der Marktanpassungsfaktoren (Kap. 9.7) weitestgehend bestätigt werden. Der Preisrückgang stellte sich dort mit durchschnittlich 3% heraus.

Baujahr	Ø Wert [€/m ² -Wohnfl.]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1924	766 ± 196	578 ± 116	151 ± 45	4 *)
1925-1945	898 ± 381	593 ± 154	143 ± 54	4 *)
1946-1959	953 ± 194	675 ± 91	110 ± 19	12
1960-1969	988 ± 206	700 ± 63	159 ± 37	8 *)
1970-1984	1.030 ± 274	629 ± 93	147 ± 43	19
1985-1999	1.378 ± 434	526 ± 128	134 ± 25	13
2000-2006	1.469 ± 311	534 ± 72	133 ± 19	10

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

Doppelhäuser und Reihenendhäuser

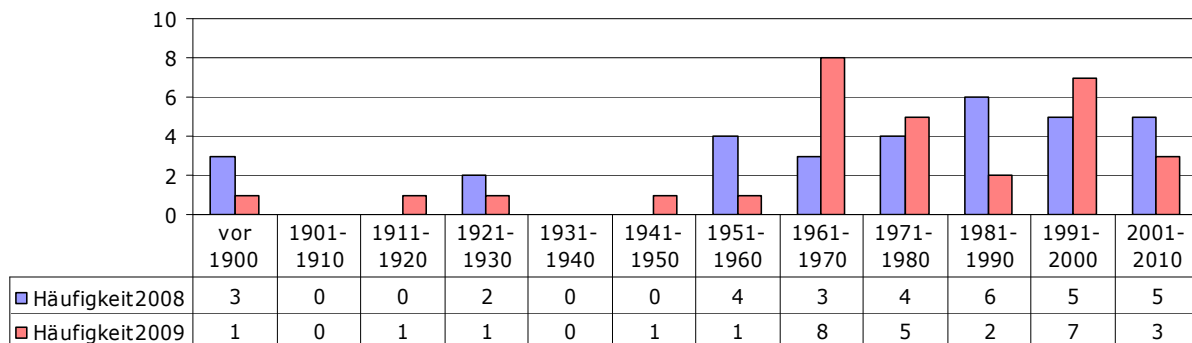


Wiederverkaufte **Doppel- und Reihenendhäuser** wurden im Mittel mit **rd. 145.100 €** bei einer Standardabweichung von **± 47.700 €** gehandelt. Der Durchschnittswert lag somit leicht über dem Niveau des Vorjahres. Der Median lag bei 150.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 339 m² (± 72 m²), wobei hier lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m² untersucht wurden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 132 m² (± 29 m²). Dieser Auswertung lagen 28 Objekte zugrunde.

Für Neubauten lag lediglich ein Wert aus 2009 vor und ist deshalb nicht repräsentativ. In der nachfolgenden, nach Baujahresklassen gegliederten Tabelle, wird deshalb der Wert aus 2008 erneut wiedergegeben.

Folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Baujahre bei Doppelhäusern mit einer Grundstücksfläche von 250-500 m² im Vergleich der Jahre 2008 und 2009. Obwohl das mittlere Baujahr in 2008 von 1965 in 2009 auf 1975 anstieg, spiegelte sich dies nicht im Durchschnittspreis wider.

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



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

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]		Ø Grundstücksgröße [m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949	99.200	± 47.700	343	± 98	149 ± 13	3 *)
1950-1974	108.300	± 32.000	337	± 81	117 ± 31	10
1975-2006	171.600	± 39.200	346	± 70	135 ± 30	16
Neubau	226.400	± 7.200	315	± 80	- -	3 **)

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

*) Aufgrund des geringen Datenmaterials ist der Wert nur mit Vorbehalt zu verwenden. Wert aus 2008!

Dem Gutachterausschuss lagen weitere 13 auswertbare Verträge von wiederverkauften **Doppel- und Reihenendhäusern** vor, deren Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1.000 m² lagen. Hier betrug der Mittelwert **119.100 €** bei einer Standardabweichung von **± 44.900 €**. Der Median lag hier bei 115.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 651 m² (± 128 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 119 m² (± 29 m²), wobei dieser Wert (Wohnungsgröße) statistisch nicht gesichert ist. Damit lag der Durchschnittspreis rd. 7% unter dem Vorjahresdurchschnitt.

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

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]		Ø Grundstücksgröße [m ²]		Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949	84.400	± 14.900	720	± 175	- -	4 *)
1950-1974	109.800	± 30.700	590	± 67	113 ± 30	5 *)
1975-2005	166.400	± 42.100	658	± 127	- -	4 *)
Neubau	-	-	-	-	- -	-

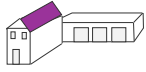
*) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

Reihenhäuser



Reihenmittelhäuser wurden im Mittel mit **rd. 142.900 €** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei **± 34.300 €**. Der Median lag bei 138.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 230 m² (± 43 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 133 m² (± 22 m²), wobei dieser Wert (Wohnungsgröße) statistisch nicht gesichert ist. Dieser Auswertung lagen 17 Objekte zugrunde. Der Durchschnittspreis in 2009 lag somit rd. 12% über dem Wert von 2008. Das durchschnittliche Baujahr lag 2009 bei 1977 während es 2008 bei rd. 1973 lag.

Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe



Der Verkauf von landwirtschaftlichen Betrieben und Resthöfen, d.h. Hofstellen einschließlich zugehöriger land- und forstwirtschaftlicher Flächen, wird seit 2002 erfasst. Grund hierfür ist, dass dieser Sondermarkt wegen seiner spezifischen Ausrichtung keinem der in Kapitel 4 definierten Teilmärkte zugeordnet werden kann.

In 2009 wurde hier mit 7 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 1,6 Mio. € und ein Flächenumsatz von 71,4 Hektar erzielt.

Die Spanne reichte von **200.000 € bis 640.000 €**. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 10,2 Hektar bei einer Spanne von 1,4 Hektar bis 18,8 Hektar.

Insgesamt liegen dem Gutachterausschuss 22 Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben und Resthöfen aus den Jahren 2003 bis 2009 vor. Betrachtet man hier lediglich Verkäufe mit einer Gesamtfläche von über 1 Hektar so liegt die Spanne der Kauffälle zwischen **93.000 und 1,1 Mio. Euro** bei einer durchschnittlichen Hofgröße 12,2 Hektar (1,1 bis 107,2 Hektar).



7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt

Allgemeines

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

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

Wohnungs- und Teileigentum werden eigenständig im Grundbuch eingetragen.

7.1 Geld- und Flächenumsatz von Wohnungseigentum

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

Wohnungseigentum in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern			
Anz.	Umsatz		Durchsch.
	Geld		Kaufpreis
	[Mio. €]		[Tsd. €]
Bergneustadt	21	1,95	93,0
Engelskirchen	19	1,78	93,8
Gummersbach	92	7,43	80,7
Hückeswagen	11	1,30	118,6
Lindlar	17	1,43	84,3
Marienheide	16	1,04	65,3
Morsbach	0		
Nümbrecht	38	4,67	123,0
Radevormwald	50	3,89	77,7
Reichshof	9	0,45	50,0
Waldbröl	14	1,05	74,9
Wiehl	53	5,90	111,3
Wipperfürth	40	2,86	71,5
Oberbergischer Kreis	380	33,76	88,8

	Wohnungseigentum in 2- und 3-Familienhäuser		
	Umsatz		Durchsch.
	Anz.	Geld	Kaufpreis
		[Mio. €]	[Tsd. €]
Bergneustadt	3	0,38	125,0
Engelskirchen	10	0,96	96,2
Gummersbach	20	2,22	111,1
Hückeswagen	6	1,18	95,4 2)
Lindlar	10	1,20	119,7
Marienheide	6	0,68	113,2
Morsbach	1 1)		
Nümbrecht	3	0,49	163,0
Radevormwald	12	1,83	152,4
Reichshof	4	0,37	92,3
Waldbröl	7	0,94	134,1
Wiehl	16	1,89	117,8
Wipperfürth	10	1,60	160,2
Oberbergischer Kreis	108	13,77	121,6 2)

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

2) Durchschnittswert bereinigt

	Teileigentum		
	Umsatz		Durchsch.
	Anz.	Geld	Kaufpreis
		[Mio. €]	[Tsd. €]
Bergneustadt	20	1,56	78,1
Engelskirchen	5	0,04	7,3
Gummersbach	8	0,27	34,1
Hückeswagen	12	0,19	15,9
Lindlar	1 1)		
Marienheide	3	0,19	61,7
Morsbach	0		
Nümbrecht	13	0,17	13,2
Radevormwald	9	0,23	25,1
Reichshof	1 1)		
Waldbröl	1 1)		
Wiehl	20	0,83	41,7
Wipperfürth	10	0,40	40,2
Oberbergischer Kreis	103	4,08	39,6

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

2) Durchschnittswert bereinigt

7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum

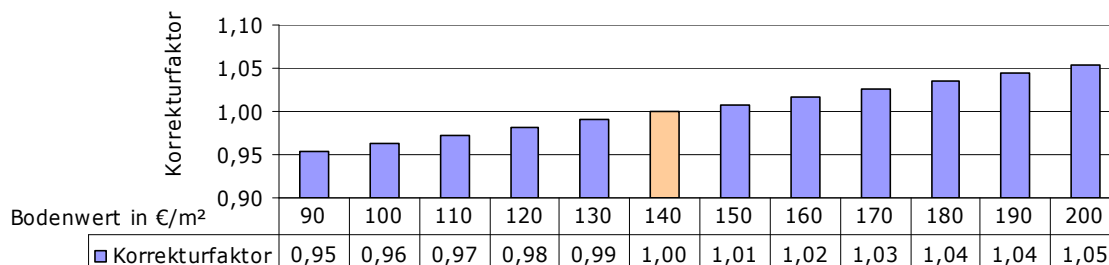
Für die Auswertung des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes standen 136 Kaufverträge zur Verfügung. Die Auswertung erfolgte mittels einer Regressionsanalyse. Die Durchschnittswerte müssen mittels der entsprechenden Korrekturtabellen an das jeweilige Bodenpreisniveau angepasst werden und gelten somit als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

7.2.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)

Der Durchschnittswert für **erstverkaufte Eigentumswohnungen** lag mit durchschnittlich **1.950 €/m²** 6,5% über dem Vorjahresniveau. Dieser Wert wurde aus 32 Kauffällen abgeleitet. Die Standardabweichung betrug **± 296 €/m²** bei einem Median von 1.929 €/m². Die Wohnungsgrößen lagen zwischen 59 und 148 m². Der Wert für Garagen-, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesem Wert nicht enthalten.

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

Korrekturfaktoren bei Neubaeigentumswohnungen (Ersterwerb nach Fertigstellung)



Diese Tabelle gilt lediglich für so genannte Erstverkäufe.

Neben den vorgenannten „normalen“ Erstverkäufen konnten weitere Erstverkäufe mit dem Hinweis „betreutes Wohnen“ registriert werden. Diese Anlagen bieten i.d.R. einen Service an, dass die Bewohner Leistungen des betreuten Wohnens bei Bedarf in Anspruch nehmen können. Solche Wohnungen lagen im Durchschnitt rd. 3% über dem zuvor genannten Durchschnittswert.

7.2.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 0,6%. Allerdings konnte eine unterschiedliche Preisentwicklung beobachtet werden. Während bei Eigentumswohnungen der Baujahrsgruppen 1950 bis 1980 ein Preiserückgang von rd. 5,5% zu verzeichnen war stiegen Preise bei Wohnungen der Baujahrsgruppe 1981 bis 2006 um rd. 6% an. Es wurden lediglich baujahrstypische Wohnungen, ohne Modernisierungen, ausgewertet.

Tabelle: Wohnungseigentumspreise in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten

Wiederverkauf und Umwandlung

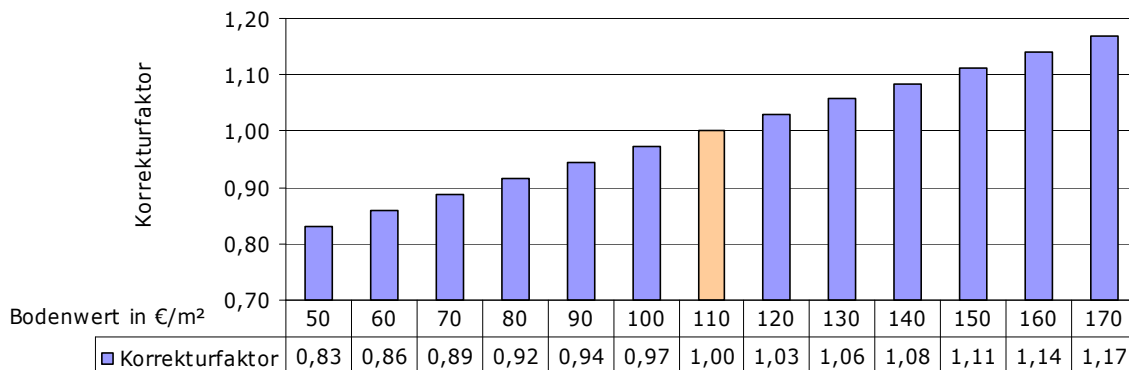
Baujahr	Durchschnittspreis [€/m²]	Standard- abweichung	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m²]
1955	785 *	± 125	65,1
1960	790 *	± 120	67,9
1965	790 *	± 135	73,3
1970	755 *	± 130	78,1
1975	840 *	± 225	79,1
1980	915 *	± 270	80,7
1985	1.035 *	± 290	79,5
1990	1.140 *	± 300	76,8
1995	1.260 *	± 315	75,3
2000	1.490 * ¹	± 340	71,0 ¹
2005	1.760 * ¹	± 360	80,4 ¹

¹ Werte aus 2007 bis 2009

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

Da der Kaufpreis von wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen u.a. von der Lage abhängig ist und sich die Lagequalität vor allem im Bodenwert widerspiegelt, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Hierzu wurden Kauffälle von Eigentumswohnungen der Jahre 2007 bis 2009 ausgewertet. Es zeigte sich, dass die oben aufgeführten Durchschnittswerte an den jeweiligen Bodenwert anzupassen sind.

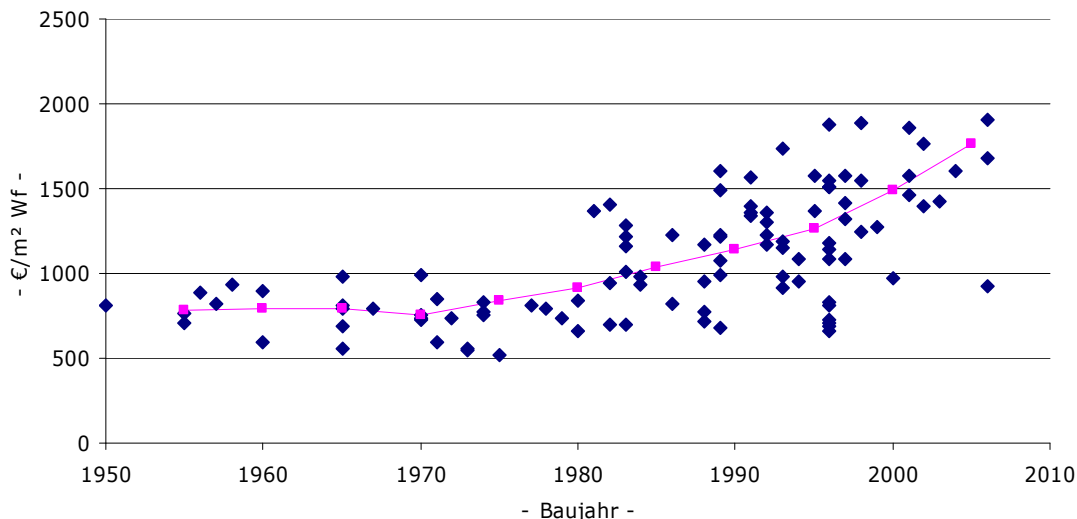
Korrekturfaktoren für wiederverkaufte und umgewandelte Eigentumswohnungen



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

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

Verteilung der wiederverkauften bzw. umgewandelten ETW in 2009



Seit dem Jahre 2002 wurde der Wohnungseigentumsmarkt im Bereich Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe/Ammerweg/Fasenweg/Zeisigpfad gesondert untersucht. Bei diesen Objekten handelt es sich um eine Wohnungsanlage, die Anfang der 70er Jahre errichtet wurde. Sie bestehen aus fünf Wohnblöcken in 8-geschossiger Bauweise (Falkenhöhe) sowie mehreren, mehrgeschossigen Wohnblöcken. Die Werte aus 2009 lagen weiterhin auf Vorjahresniveau. Insgesamt zeigte sich, dass das Wertniveau in dieser ETW-Anlage durchschnittlich immer noch **zwischen 40 % und 50 % unter den auf Seite 66 genannten Werten lag.**

7.2.3 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäuser

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

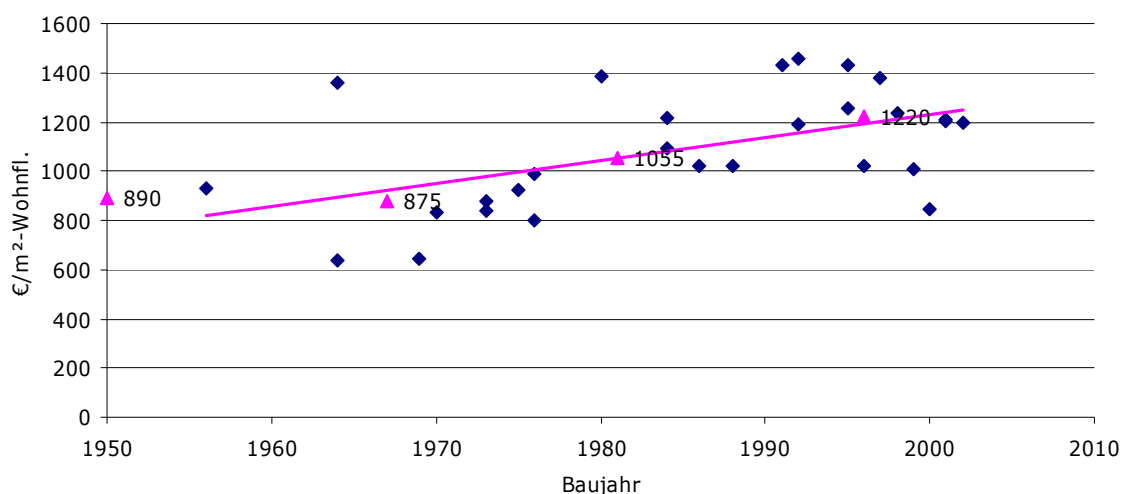
Dieser Teilmarkt wurde erstmalig 2006 gesondert untersucht. Der aktuellen Auswertung lagen insgesamt 32 Kauffälle, ohne Modernisierungseinflüsse, zugrunde.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 92 m² kann ein Mittelwert von **1.063 €/m²-Wohnfläche** (±248 €/m²) zugrunde gelegt werden, mit folgender Unterteilung:

Baujahr	Ø Wert [€/qm-Wohnfl.]	Ø Grundstücksgröße ²⁾ [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949	890 ± 284	681 ± 234	79 ± 11	4
1950-1974	875 ± 243	812 ± 280	90 ± 29	7
1975-1989	1.055 ± 179	650 ± 156	102 ± 22	8
1990-2005	1.220 ± 182	730 ± 243	91 ± 16	13

- 1) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden
 2) Die Grundstücksgröße bezieht sich auf das Gesamtgrundstück und nicht auf die anteilige Grundstücksfläche.

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



7.3 Teileigentum

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

Das Preisniveau für Garagen- u. Tiefgaragenstellplätze stieg 2009 um ca. 10 % gegenüber 2008.

Der durchschnittliche **Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz** wurde in 2009 mit **rd. 8.155 €** bei einer Standardabweichung von **± 1.558 €** gehandelt. Die Spanne reichte von 4.400 € bis 15.000 €.

Diese Werte konnten aus 72 Kaufpreisen ermittelt werden. Dabei lagen Tiefgaragenstellplätze in Neubauanlagen am oberen Ende der zuvor genannten Spanne.

Im Bereich der Anlage Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe, Ammerweg etc. (siehe Abschnitt 7.1) wurden zuletzt in 2008 wie auch in den Vorjahren Garagenstellplätze (Einzelgaragen) zwischen **2.200 € und 2.400 €** gehandelt. Für 2009 konnten keine Werte registriert werden.

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

Für **Außenstellplätze** betrug der Durchschnittswert **3.030 €**. Die Standardabweichung betrug **± 384 €**. Die Spanne reichte von 600 € bis 5.000 €. Dieser Wert konnte aus 145 Kaufpreisen ermittelt werden.



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

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

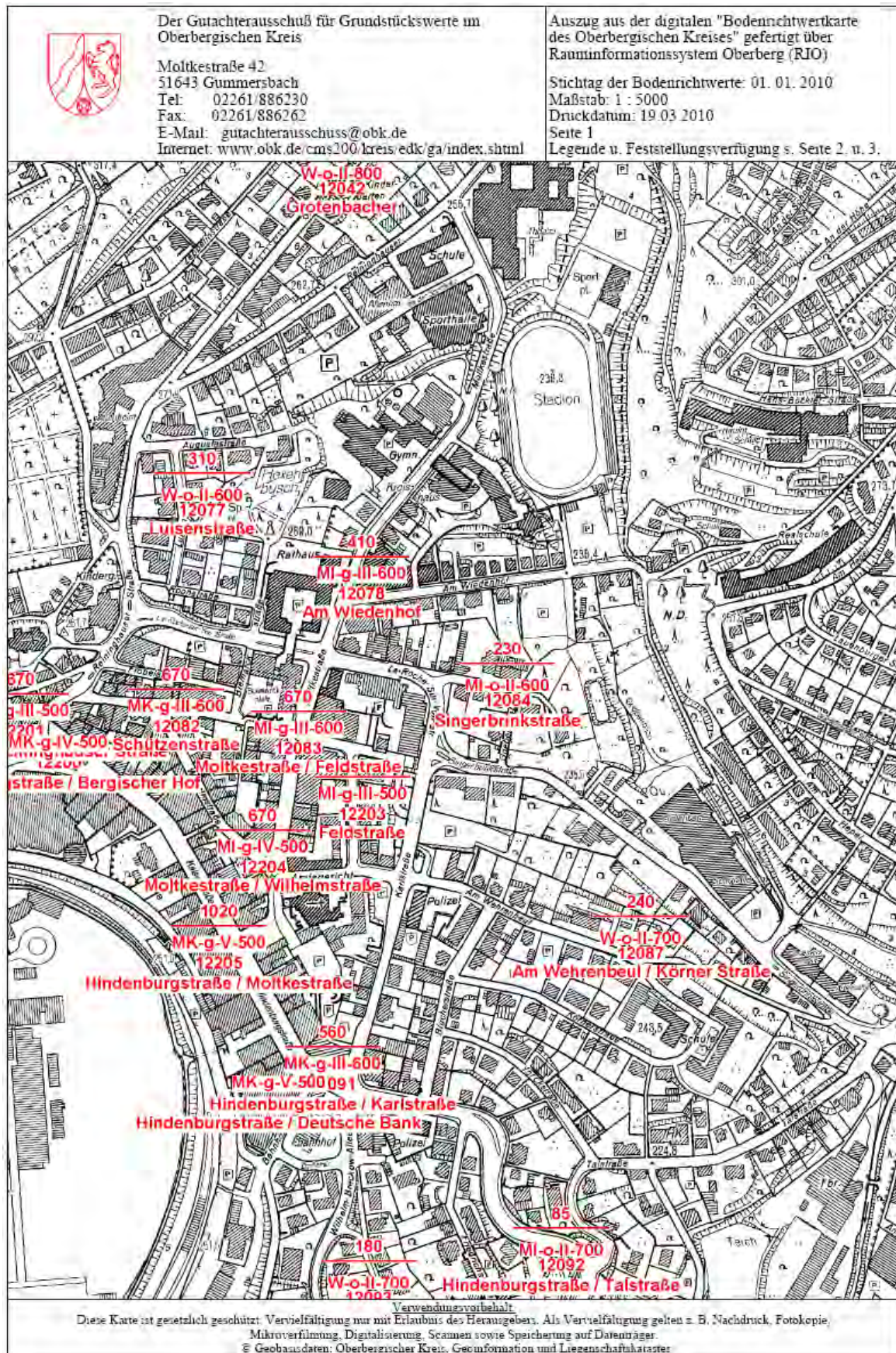
Die Bodenrichtwerte werden im Rahmen einer speziell einberufenen Sitzung vom Gutachterausschuss beschlossen. Dabei wirkt auch ein ehrenamtlicher Gutachter des jeweiligen Finanzamtes mit. Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 31. März veröffentlicht werden. Die Art der Veröffentlichung und das Recht, dass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

Die Spannbreite der am 2. und 10. Februar 2010 beschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte beträgt 30 - 310 €/m² für Wohnbaugrundstücke. Die 1.191 Bodenrichtwerte des Oberbergischen Kreises sind gemeindeweise auf der Grundlage der digitalen Ausgabe der Deutschen Grundkarte dargestellt bzw. im Internet unter www.borisplus.nrw.de oder unter <http://rio.obk.de> abzurufen.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 (siehe Beispiel auf der übernächsten Seite) werden über den Gutachterausschuss und über „**BORISplus.NRW**“ abgegeben. Über den Gutachterausschuss können auch darüber hinausgehende Formate und ganze Kartenblätter abgegeben werden. Seit Ende 2006 besteht die Möglichkeit sich die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse <http://rio.obk.de> anzusehen. **RIO** steht für **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 oder über Flurstücke an das Ziel bringt. Neben den Bodenrichtwerten (Stichtage: 1.1.2004 bis 1.1.2010) finden Sie folgende Geoinformationen: Luftbilder, Flächennutzungspläne, Trinkwasserschutzzonen, Landschaftspläne, Informationen zum Landschafts- und Naturschutz, Bodenschätzungsergebnisse sowie die Karten des Liegenschaftskatasters. Für einige Gemeinden sind Informationen zum Denkmalschutz oder zu Bauplätzen vorhanden.

8.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Beispiel eines Kartenausdruckes (Stand: 1.1.2010). Die Abbildung ist verkleinert und drucktechnisch gegenüber der Originalqualität verändert.



8.3 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte

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

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.borisplus.nrw.de bzw. <http://rio.obk.de> eingesehen werden.

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

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
Marienheide						
Marienheide	110	80	65	35	-	-
Müllenbach	100	85	-	40	-	-
dörfliche Lagen	105	65	55	40	35	-
Morsbach						
Morsbach	70	65	60	20	-	-
dörfliche Lagen	60	50	40	30	-	-
Nümbrecht						
Nümbrecht	120	95	-	-	-	-
dörfliche Lagen	85	75	50	30	25	-
Radevormwald						
Radevormwald	165	135	125	50	30	-
Dahlerau/Keilbeck	120	100	70	-	-	-
dörfliche Lagen	105	80	55	-	-	-
Reichshof						
Eckenhagen	105	100	-	-	25	-
Denklingen	70	-	65	-	-	-
Wildbergerhütte	-	65	-	-	25	-
dörfliche Lagen	65	60	45	35	30	-
Waldbröl						
Waldbröl	95	80	70	30	-	-
Hermesdorf	75	70	-	30	-	-
dörfliche Lagen	75	65	45	-	-	-
Wiehl						
Wiehl	145	95	90	35	-	-
Bielstein	90	-	60	35	-	-
Drabenderhöhe	100	75	-	-	35	-
dörfliche Lagen	115	80	65	35	30	-
Gew. Gebiet Bomig-West	-	-	-	45	-	-
Gew. Gebiet Bomig-Ost	-	-	-	40	-	-
Wipperfürth						
Wipperfürth	135	115	95	35	-	-
dörfliche Lagen	115	105	55	25	-	-
Gew.Gebiet Hämmern	-	-	-	40	-	-
Gew.Geb. Weinb./Klingsiep	-	-	-	40	-	-
Oberbergischer Kreis	110	90	70	35	30	-

8.4 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe



Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - gute Wohnlage

	bis 75 €/m ²
	76 – 100 €/m ²
	101 – 125 €/m ²
	über 125 €/m ²



Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - mittlere Wohnlage

	bis 80 €/m ²
	81 – 100 €/m ²
	101 – 120 €/m ²
	über 120 €/m ²



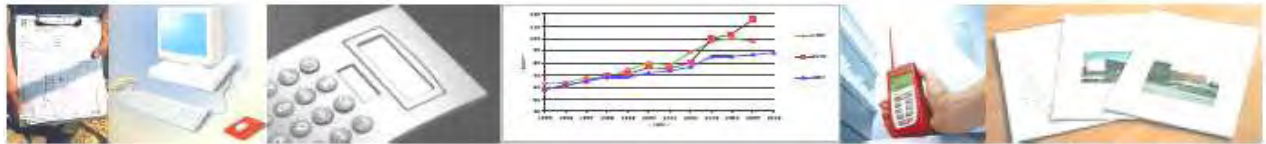
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - mäßige Wohnlage

	bis 60 €/m ²
	61 – 75 €/m ²
	76 – 90 €/m ²
	über 90 €/m ²



Gewerbebauland, gute Lage

	bis 30 €/m ²
	31 – 35 €/m ²
	36 – 40 €/m ²
	über 40 €/m ²



9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

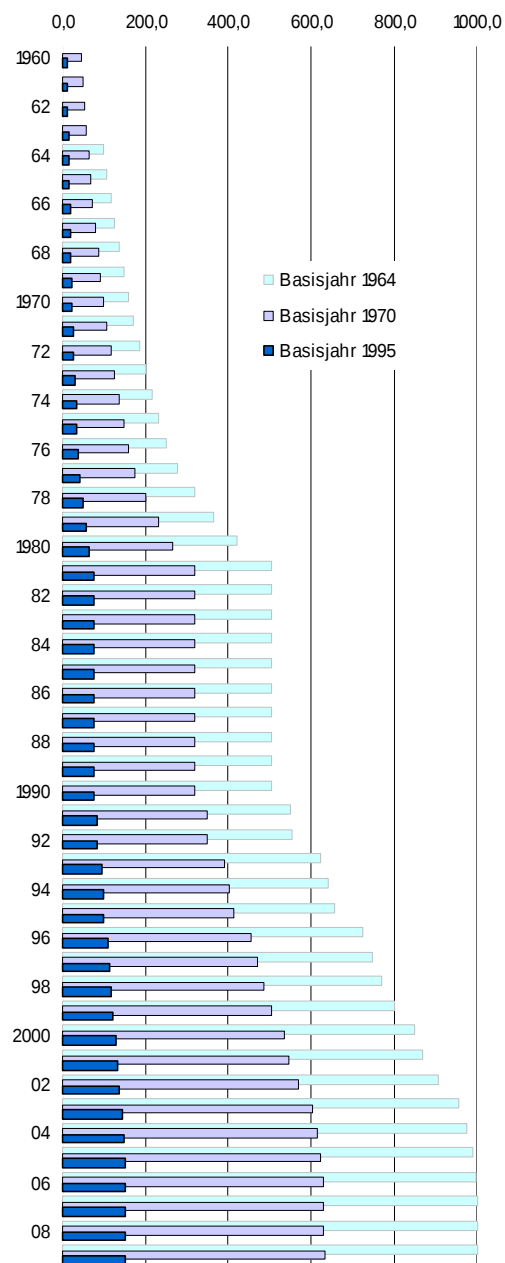
Nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der WertV, hat der Gutachterausschuss erforderliche Daten für die Wertermittlung aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

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.

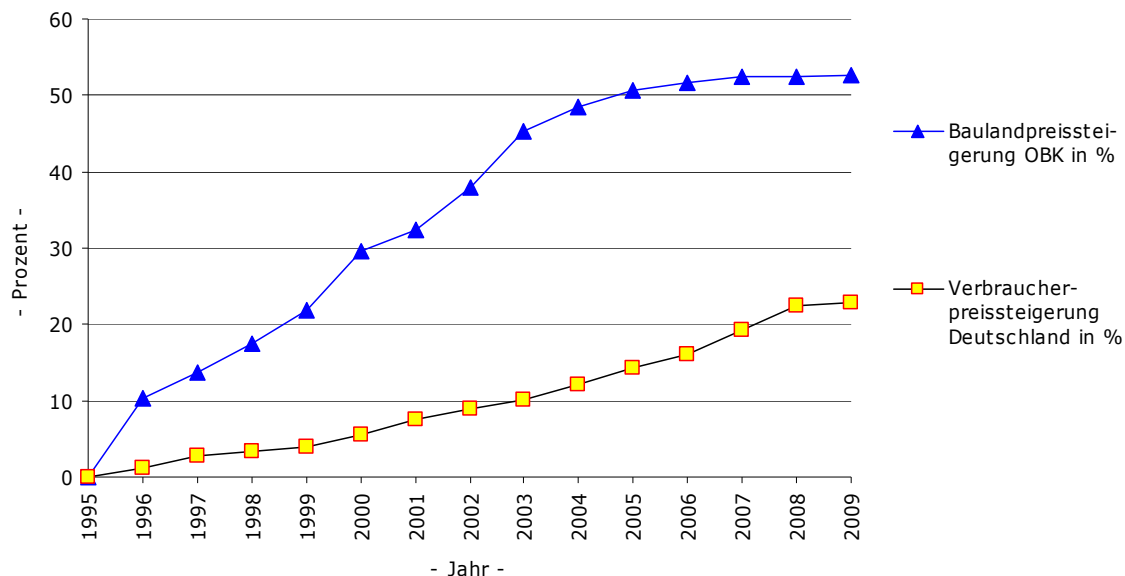
Tabelle: Baulandpreisindex für Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis

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



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

Vergleich Baulandpreisentwicklung OBK / Verbraucherpreisentwicklung BRD

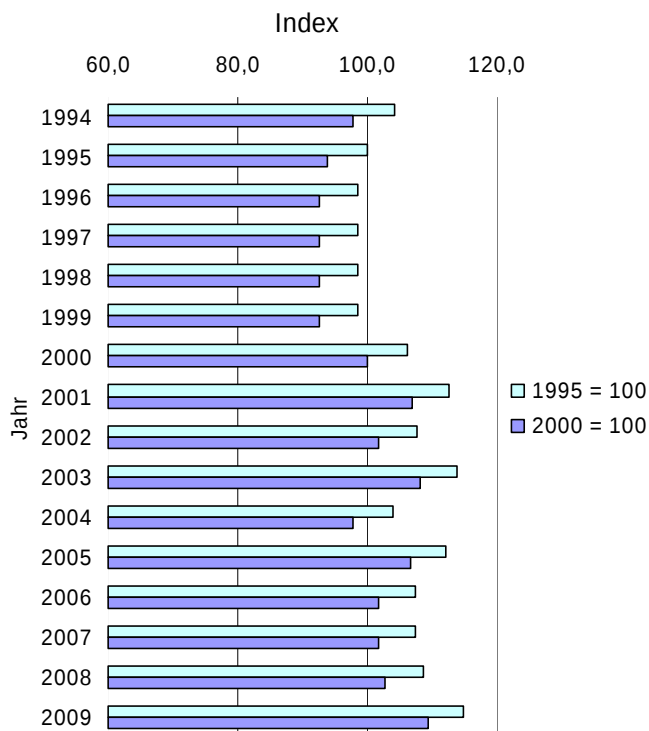


9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen

Aus den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurden nachfolgende Indexreihen abgeleitet.

Tabelle: Eigentumswohnungsindex

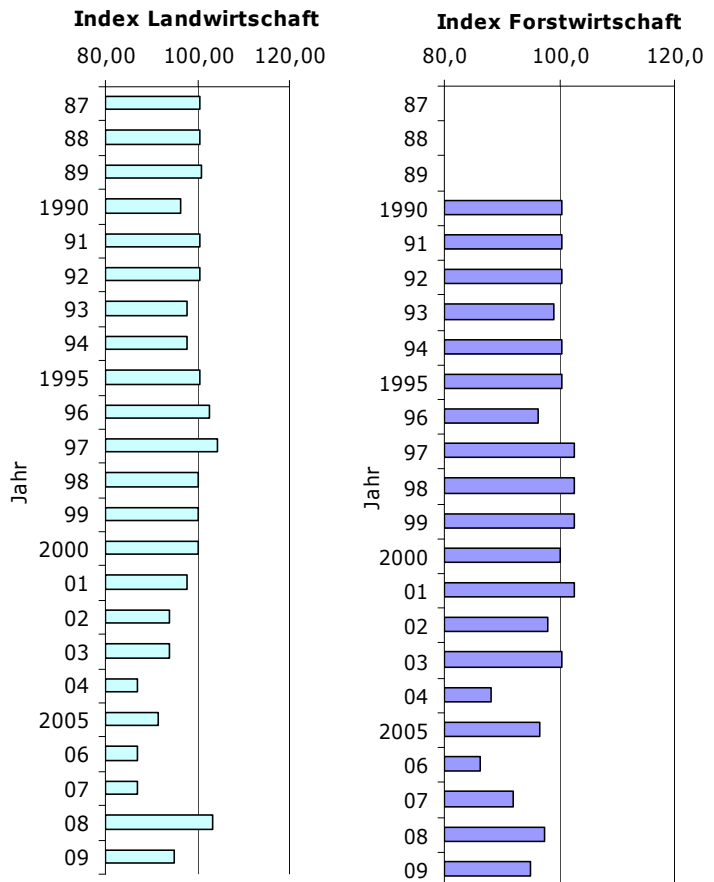
Jahr	1995 = 100	2000 = 100
1994	104,2	97,9
1995	100,0	93,9
1996	98,5	92,5
1997	98,5	92,5
1998	98,5	92,5
1999	98,5	92,5
2000	106,1	100,0
2001	112,7	107,0
2002	107,8	101,8
2003	113,8	108,1
2004	104,0	97,9
2005	112,2	106,6
2006	107,5	101,7
2007	107,5	101,7
2008	108,5	102,8
2009	114,8	109,4



9.3 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tabelle: Index Land-/ Forstwirtschaft

Index 2000=100		
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft
87	100,40	
88	100,40	
89	100,83	
1990	96,40	100,31
91	100,64	100,31
92	100,64	100,31
93	97,58	99,05
94	97,58	100,30
1995	100,55	100,30
96	102,62	96,40
97	104,26	102,50
98	100,00	102,50
99	100,00	102,50
2000	100,00	100,00
01	97,87	102,68
02	93,96	97,92
03	93,96	100,42
04	86,88	88,22
2005	91,65	96,56
06	87,10	86,30
07	87,10	92,02
08	103,29	97,42
09	95,09	94,86



9.4 Umrechnungskoeffizienten

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke (W, MI) wurde ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis je m² ermittelt. Abhängigkeiten von dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau sowie von der Ausnutzbarkeit sind aufgrund des vorliegenden Datenmaterials nicht nachweisbar.

Der Schwerpunkt der veräußerten Grundstücksflächen für Wohnbauflächen und Mischgebiet im Oberbergischen Kreis liegt zwischen 500 und 700 m². Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 617 m². Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch noch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1.000 m² und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 284 Kauffälle der Jahre 2008 und 2009 untersucht.

Bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsart MK, GE, GI oder SO findet die nachfolgende Tabelle keine Anwendung. Gegebenenfalls sind Unterschiede in Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Fachliteratur zu berücksichtigen.

Aus dem Datenmaterial ergab sich folgende lineare Abhängigkeit:

$$y = -0,0739x + 150,35 \quad (x = \text{Grundstücksgröße})$$

Das untersuchte Datenmaterial beinhaltet zwar Flächen zwischen 200 und 1.200 m², sollte jedoch lediglich in einem Bereich von 300 bis 1.100 m² angewandt werden. Für darüber hinaus gehende Flächen sollte ggf. eine sinnvolle Aufteilung zwischen Vorder- und Hinterlandflächen vorgenommen werden.

Anwendungsbeispiel der Formel von S. 77:

Bewertungsgrundstück: 500 m²

Bodenrichtwertgrundstück: 700 m²

Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-700

$$y_{600} = -0,0739 \times 700 + 150,35 = 98,62$$

$$y_{450} = -0,0739 \times 500 + 150,35 = 113,40$$

Umrechnung:

$$130 \text{ €/m}^2 \times 113,40/98,62 = 149,48 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 149,50 \text{ €/m}^2$$

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

Tabelle: Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte

zu bewertende Grundstücks- fläche in m ²	Größe des Bodenrichtwertgrundstücks in m ²			
	500	600	700	800
	Korrekturfaktoren			
300	1,13	1,21	1,30	
350	1,10	1,17	1,26	
400	1,07	1,14	1,22	1,32
450	1,03	1,10	1,19	1,28
500	1,00	1,07	1,15	1,24
550	0,97	1,03	1,11	1,20
600	0,93	1,00	1,07	1,16
650	0,90	0,97	1,04	1,12
700	0,87	0,93	1,00	1,08
750	0,84	0,90	0,96	1,04
800	0,80	0,86	0,93	1,00
850	0,77	0,83	0,89	0,96
900	0,74	0,79	0,85	0,92
950		0,76	0,81	0,88
1.000		0,72	0,78	0,84
1.050			0,74	0,80
1.100			0,70	0,76

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsgrundstück: 500 m²

Bodenrichtwertgrundstück: 700 m²

Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-700

Umrechnung:

$$130 \text{ €/m}^2 \times 1,15 = 149,50 \text{ €/m}^2$$

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

9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke

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

Ein- und Zweifamilienhaus Nordkreis	17,8 ± 4,3	(Ø RN 49) Anz. 36
Ein- und Zweifamilienhaus Mittelkreis	17,7 ± 4,0	(Ø RN 45) Anz. 32
Ein- und Zweifamilienhaus Südkreis	16,2 ± 3,7	(Ø RN 44) Anz. 48
Dreifamilienhäuser	13,4 ± 3,0	(Ø RN 46) Anz. 16
Gemischt genutzte Gebäude ¹⁾	11,6 ± 3,4	(Ø RN 36) Anz. 16
Mehrfamilienhaus ²⁾	11,1 ± 2,7	(Ø RN 33) Anz. 14
vermietete ETW im Mehrfamilienhaus	14,2 ± 3,9	(Ø RN 46) Anz. 46
Geschäfts- und Bürogebäude ¹⁾	10,8 ± 1,8	(Ø RN 32) Anz. 11
Gewerbe- und Industriegebäude ¹⁾	11,0 ± 2,1	(Ø RN 30) Anz. 19

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

9.6 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren zu ermitteln (§11 WertV).

Bei der Untersuchung zur Marktanpassung wurde im Jahr 2009 auch der Liegenschaftszinssatz für Ein- u. Zweifamilienhäuser ermittelt. Diese wurden getrennt nach Region (vergl. auch Abschnitt 9.7) ausgewertet. Ebenso konnten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen incl. der Wohnanlage Gummersbach-Falkenhöhe (vergl. auch S. 69) ermittelt werden.

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

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

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

Tabelle: Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardab- weichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			durchschn. Größe in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ² -Wf	durchschn. Miete in €/m ²	durchschn. RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,8	10	75	1099	5,9	50
<i>Standardabweichung</i>	1,2		10	326	0,6	9
Vermietetes Wohnungseigentum	4,9	27	72	913	5,1	46
<i>Standardabweichung</i>	1,8		15	359	0,9	13
Wiederverkäufe Gummersbach- Falkenhöhe ^{1) u. 4)}	(8,6)	8	82	361	4,0	39
<i>Standardabweichung</i>	2,2		16	105	0,5	6
Ein- und Zweifamilienhäuser Nordkreis	3,8	36	151	1244	5,6	49
<i>Standardabweichung</i>	0,9		58	417	0,9	19
Ein- und Zweifamilienhäuser Mittelkreis	3,8	32	142	1134	5,2	45
<i>Standardabweichung</i>	1,3		51	363	0,8	17
Ein- und Zweifamilienhäuser Südkreis	4,2	48	131	1030	5,2	44
<i>Standardabweichung</i>	1,2		37	345	0,9	16
Dreifamilienhäuser ²⁾	5,8	16	216	802	5,4	46
<i>Standardabweichung</i>	1,4		56	183	0,7	14
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) ³⁾	6,0	14	432	603	4,7	33
<i>Standardabweichung</i>	2,1		103	192	0,7	6
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) ²⁾	6,7	16	439	618	4,7	36
<i>Standardabweichung</i>	2,1		220	336	1,4	16
Geschäfts- und Bürogebäude ²⁾	7,9	11	595	604	4,6	32
<i>Standardabweichung</i>	1,5		338	242	1,4	14
Gewerbe und Industrie ²⁾	7,1	19	660	434	3,4	30
<i>Standardabweichung</i>	1,6		430	216	1,3	8

1) Vergl. auch Seite 66
() = statistisch nicht gesichert

2) Daten aus 2007 bis 2009
4) Daten aus 2006 bis 2009

3) Daten aus 2008 und 2009

9.7 Marktanpassungskorrekturen

Für den Berichtszeitraum 2009 wurden 129 Ein- und Zweifamilienhäuser, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 840 m² (± 478 m²) und einer mittleren Wohnfläche von 141 m² (± 49 m²) untersucht. Der mittlere Mietwert lag bei 5,25 €/m² (± 0,85 €/m²) und die mittlere Restnutzungsdauer betrug 46 Jahre (± 17).

Folgendes Berechnungsmodell der AGVGA-NRW wurde zugrunde gelegt:

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

- Normalherstellungskosten 2000
- Baupreisindex des Landes NRW Bezugsjahr 2000
- gemeinsamer Korrekturfaktor (Land und Region) = 0,979
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)

- Gesamtnutzungsdauer entsprechend NHK 2000 i. d. R. jedoch 90 Jahre
- Altersabschreibung nach Tabelle ROSS
- Zeitwert der Außenanlagen
- Baumängeln/Bauschäden: Es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Die Gemeinden wurden folgenden Regionen zugeordnet:

Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth

Mittelkreis: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl

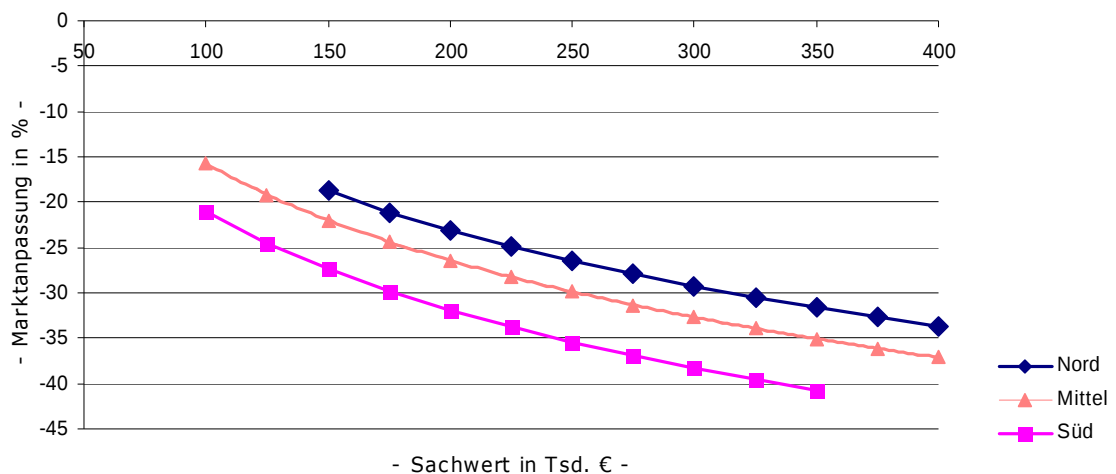
Süd- und Ostkreis: Bergneustadt¹⁾, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

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

Insgesamt zeigte sich gegenüber 2008, dass sich die Verkehrswerte im Verhältnis zu den Sachwerten um durchschnittlich 3% abgeschwächt haben. Im Nordkreis waren es rd. -3%, im Mittelkreis rd. -2% und im Südkreis rd. -4%. Die weitere Auswertung der Faktoren machte deutlich, dass sich die Immobilienpreise des Nordkreises an die des Mittelkreises angenähert haben.

Tabelle: Marktanpassungsfaktoren

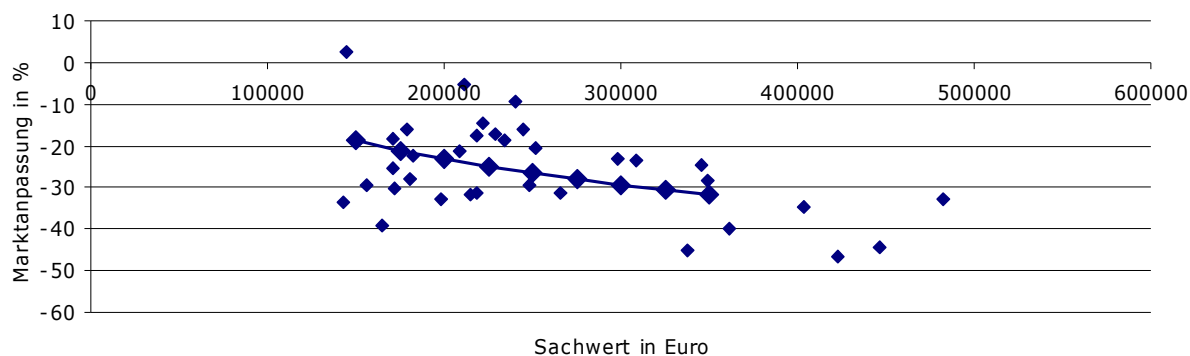
Sachwert [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000		-16	-21
125.000		-19	-24
150.000	-19	-22	-27
175.000	-21	-24	-30
200.000	-23	-26	-32
225.000	-25	-28	-34
250.000	-27	-30	-35
275.000	-28	-31	-37
300.000	-29	-33	-38
325.000	-31	-34	-40
350.000	-32	-35	-41
375.000	-33	-36	
400.000	-34	-37	



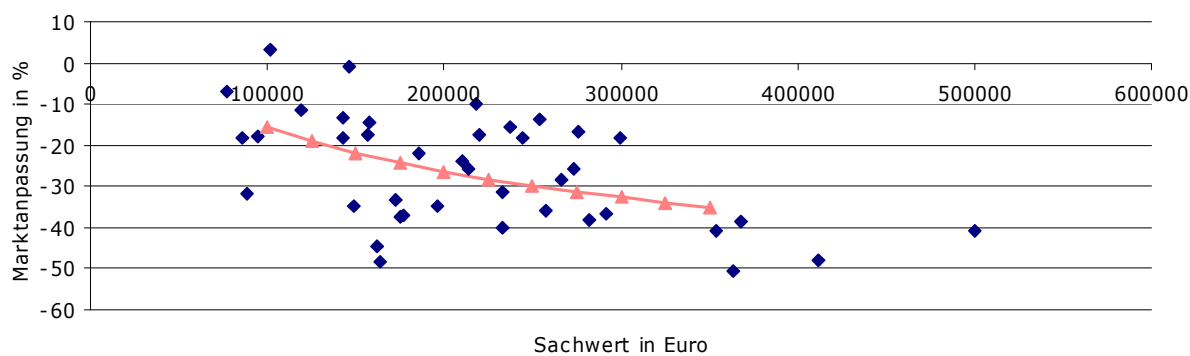
Bei den angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind erhebliche Abweichungen von den Durchschnittsfaktoren beobachtet worden. Nachfolgende Grafiken zeigen die Marktanpassungskorrekturen in Verbindung mit den unter-

suchten Objekten bezogen auf die Teilmärkte.

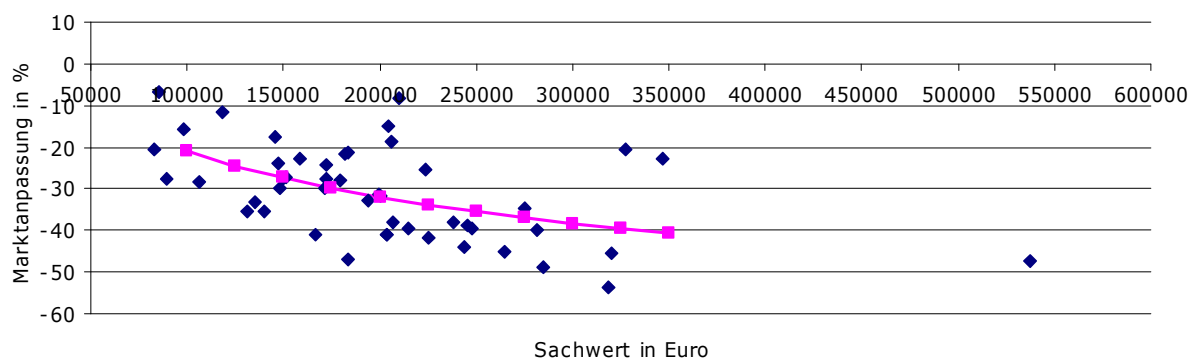
Marktanpassung Oberbergischer Kreis 09 - Nordkreis



Marktanpassung Oberbergische Kreis 09 - Mittelkreis



Marktanpassung Oberbergischer Kreis 09 - Südkreis



9.8 Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung

Die unter 9.7 abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sind für eine rein steuerliche Bewertung im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer nicht verwendbar. Der Gutachterausschuss beabsichtigt spezielle Sachwertfaktoren für das Berechnungsmodell entsprechend dem Bewertungsgesetz, in der jeweils gültigen Fassung herauszugeben, die bei Drucklegung noch nicht vorlagen.



10. Strukturdaten und wichtige Adressen

Strukturdaten über den Oberbergischen Kreis erhalten Sie auf der Internetseite des Oberbergischen Kreises www.obk.de unter der Rubrik Der Kreis, Unterrubrik Der Kreis in Zahlen. Geoinformationen über den Oberbergischen Kreis können unter der Internetadresse <http://rio.obk.de> eingesehen werden.

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

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

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

Die Fa. Prognos AG in Bremen hat eine Studie über die 14 Leit- und Wachstumsbranchen Deutschlands unter die Lupe genommen und in einem Zukunftsatlas 2007 veröffentlicht. Er ist unter <http://www.prognos.com/Zukunftsatlas-2007-Regionen.173.0.html> als pdf-Datei herunter zu laden.

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

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

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

11. Mietspiegel

Im Frühjahr 2009 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 01.01.2009 und ist mit freundlicher Genehmigung der Verbände im Anhang abgedruckt.

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

Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Mietspiegel Stand 01.01.2009

Für nicht öffentlich geförderte Wohnungen Stadtgebiet
Kreisgebiet

Oberbergischer Kreis

Zusammengestellt bei der:

Rheinische Immobilienbörse e.V., 50606 Köln

durch:

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

Zusätzliche Informationen geben:

Haus & Grund Kreis, Oberberg e. V. gegr. 1953

Kaiserstraße 15
51643 Gummersbach
Tel.: 02261 24372
Fax: 02261 919951
info@hug-oberberg.de

Mieterverein Oberberg e.V.

Dieringhauser Straße 45
51645 Gummersbach
Tel.: 02261 77955
Fax: 02261 72655

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert für Wohnungen mit Bad und Heizung wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in Randlagen sofern dies nicht durch besondere Lagevorteile und ähnlichem ausgeglichen wird. Dort können Abschläge um 15 - 20 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- und Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Die nebenstehenden Betriebskosten sind in der Miete nicht enthalten:

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

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

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

1. Größe der Wohnung

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

2. Baualtersgruppe I

Bei Wohnungen der Gruppe I handelt es sich um Wohnungen in Häusern, die bis 20. Juni 1948 erstellt und bezugsfertig wurden und die im Rahmen der laufenden Instandhaltung einen Normalzustand erhalten haben bzw. bei denen einzelne Anpassungen an den Standard heutiger Wohnvorstellungen erfolgt sind (Eilmodernisierung). 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 Wohnlagen.

Gute Wohnlagen

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

Randlagen

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

4. Ausstattung der Wohnungen

a) Heizung

Bei Warmflurheizung, 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

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

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

6. Appartements

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

Mietspiegel Stand 01.01.2009

Wohnungen (Mieten in Euro pro m²)

um 40 m ² Größe			von 40 - 60 m ² Größe			von 60 - 80 m ² Gr			ab 80 m ² 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 bezugsfähig 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 bezugsfähig wurden

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

Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1969 - 1978 bezugsfähig 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 - 1989 bezugsfähig wurden

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

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

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

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

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

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

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

Mietspiegel Oberbergischer Kreis

Seite 2

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

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

Erläuterungen

Die ausgewiesenen Mieten geben die Marktschwerpunkte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume in den jeweiligen Geschäftslagen wieder. Die Begriffe 1a, 1b und 2a entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Als Beurteilungskriterium werden u. a. Passantenfrequenzen, der Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen. Es handelt sich um Neuvermietungsmiten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Die Spannen ergeben sich aus der unterschiedlichen Lage und der unterschiedlichen Qualität der Objekte.

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

Quelle: eigene Erhebung der Rheinischen Immobilienbörse

¹ (Stand: Januar 2010)

Oberbergischer Kreis

Oberbergischer Kreis/ Stadt Bergneustadt

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

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Engelskirchen

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

Oberbergischer Kreis/ Stadt Gummersbach

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

Oberbergischer Kreis/ Stadt Hückeswagen

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

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Lindlar

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

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Marienheide

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

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Morsbach

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

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Nümbrecht

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

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Radevormwald**

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

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Reichshof**

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

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Waldbröl**

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

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Wiehl**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	5,00 - 15,00
<u>Büroräume</u>	4,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Wipperfürth**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	5,00 - 15,00
<u>Büroräume</u>	4,00 - 7,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00

Anhang D : Stichwortverzeichnis

A		N	
Abbauflächen	53	Nadelwald	48
Antragsberechtigte	7	P	
Ausgleichsflächen	53	Preisentwicklung,	
B		individueller Wohnungsbau	46
Bauerwartungsland	51	R	
Baulandpreisindex	77	Rohbauland	51
bebaute Grundstücke	4	Rohertragsfaktoren	81
Begünstigtes Agrarland	50	S	
Bodenpreisindex	77	Siedlungsflächen	13
Bodenrichtwerte		Siedlungsstruktur	7
allgemein	7	Statistische Begriffe	93
Auskünfte	72	T	
Baureifes Land	72, 73	Tabelle	
Grundstück	72	Anzahl Kaufverträge	14
Karte	72	Baulandpreisindex	77
Sitzung	72	Durchschnittswerte-Einzelhäuser	62
Spannbreite	72	Eigentumswohnungsindex	78
Bodenwerte,		Flächenumsatz	13
forstwirtschaftliche Flächen	47	forstwirtsch. Preisentwicklung	48
gewerbliche Bauflächen	47	Forstwirtschaftliche Ausgangswerte	48
landwirtschaftliche Flächen	49	Geldumsatz	12
E		Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke	58
Eigentumswohnungen	5, 66	Index Land-/Fortwirtschaft	79
Erbbaugrundstücke	47	Käuferschichten	16
Erbbaurecht	14	Käuferströme	17
F		landwirtsch. Preisentwicklung	50
Fischteiche	51	Liegenschaftszinssätze	82
Flächen für Entsorgung	53	Marktanpassungsfaktoren	83
Flächen für Versorgung	53	Rohertragsfaktoren	81
Flächenumsatz	11	Teileigentumspreise	70
Forstwirtschaftliche Flächen	47	Übersicht Bodenrichtwerte	74
Freiraumflächen	13	Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte	80
G		Umrechnungskoeffizienten	80
Gebietstypische Werte	74	Umsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke	55
Geldumsatz	11	Wohnungseigentumspreise	68
Geschosswohnungsbau	74	Zwangsversteigerungen	18
Grundstücksverkehr	4	Teileigentum	70
Gutachterausschuss		Garagen	70
Mitglieder	91	Stellplätze	70
Zusammensetzung	6	Teilmärkte	14
I		U	
Immobilienbarometer	5	Übersicht über die Bodenrichtwerte	74, 76
K		Umrechnungskoeffizienten	79
Käuferschichten	16	V	
Kaufpreiskarte	10	Verkehrswert	6
Kaufpreissammlung	7, 10	Vertragsabschlüsse-Anzahl	11
Kaufverträge	10	W	
L		Wertbestimmende Merkmale für	
Laubwald	48	Bauland	72
Liegenschaftszinssatz	81	forstwirtschaftliche Flächen	48
M		landwirtschaftliche Flächen	49
Marktanpassungskorrekturen	82	Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	4
Marktübersicht der Städte und Gemeinden	20	Wohnungseigentum	66
Marktübersicht des Kreises	11	Z	
Mietspiegel	85	Zusammenarbeit mit	
Milchwirtschaft	49	Amtsgericht	10
Mischwald	48	Finanzamt	72
		Notar	10
		Zwangsversteigerungen	18

Anhang E : Statistische Begriffe

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

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

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

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

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

Anhang F : Fragebogen

Fragebogen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Sie haben den **Grundstücksmarktbericht** des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis bezogen.

Um auch zukünftig Ihre Interessen berücksichtigen zu können, sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen. Deshalb möchten wir Sie bitten, nachstehende Fragen, getrennt nach Inhalt und Gestaltung/Lesbarkeit, nach dem Schulnotenprinzip (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) zu bewerten:

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

Weitere Anregungen

.....

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

- | | |
|---|-----------------------------|
| Immobilienmakler | ☐ ja |
| Mitarbeiter einer Bank / Sparkasse / Versicherung | ☐ ja |
| Mitarbeiter einer gewerblichen Liegenschafts- / Grundstücksverwaltung | ☐ ja |
| Mitarbeiter einer Stadt/Gemeinde/Körperschaft des öffentl. Rechts | ☐ ja |
| Privatperson | ☐ ja |
| Sachverständiger für Grundstücksbewertung | ☐ ja |
| Sonstige | ☐ ja |

Rückantwort an:

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

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