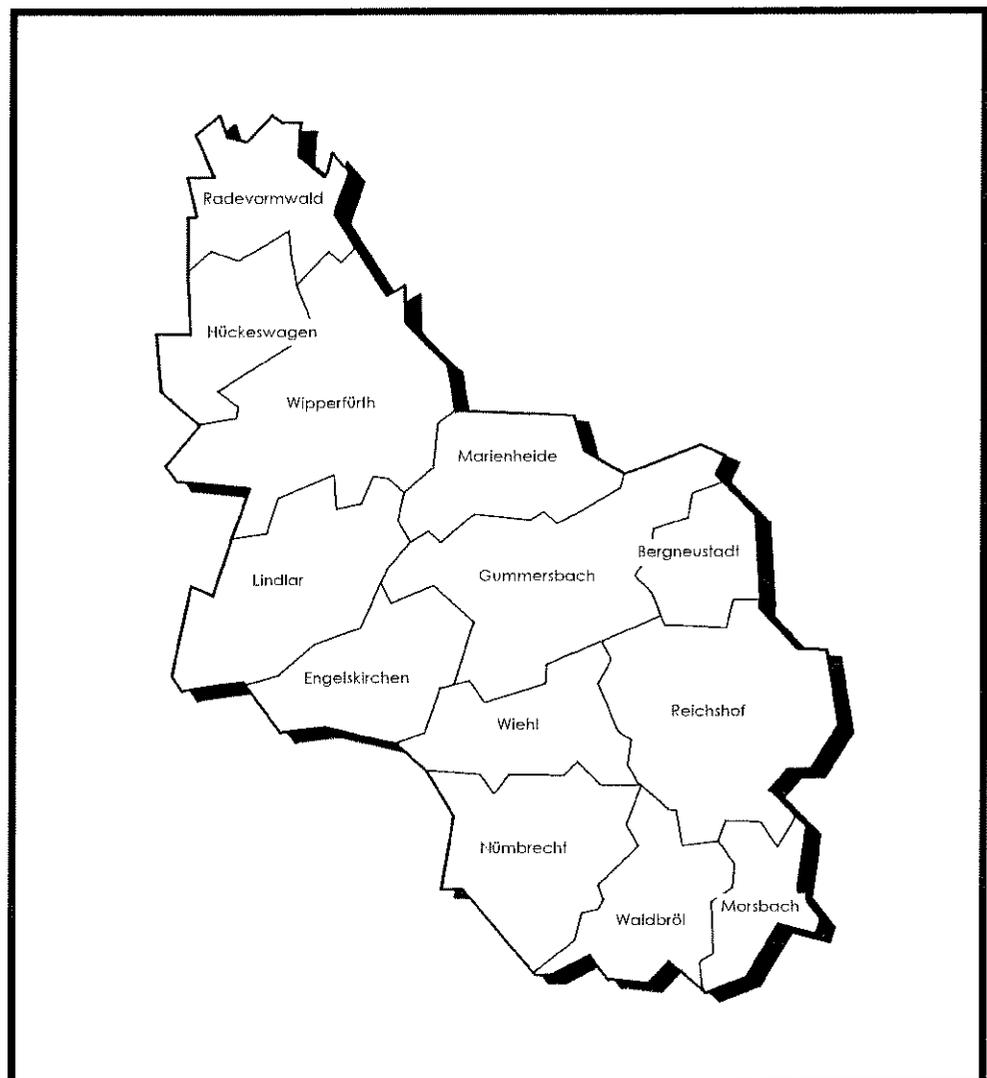




Der Gutachterausschuß für Grund-  
stückswerte im Oberbergischen Kreis

# Grundstücks- marktbericht 1996



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT  
1996  
FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Herausgegeben im September 1997 vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte im  
Oberbergischen Kreis

Postanschrift:

Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis  
Moltkestraße 42  
51643 Gummersbach

Telefon: Richtwertauskünfte (02261) 88 6230  
Weitergehende Auskünfte  
und Gutachten (02261) 88 6228/29/84  
Telefax: (02261) 88 6262

Druck: Oberbergischer Kreis  
Der Oberkreisdirektor

Gebühr: 30,- DM

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur mit Quellenangabe gestattet. Belegexemplar  
wird erbeten.



---

## VORWORT

Die Veröffentlichung des Grundstückmarktberichtes erfolgt gemäß § 13 Gutachterausschußverordnung NW vom 07.03.1990 (GAVO NW). Dieser Bericht soll helfen, den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis transparenter zu machen. Er gibt u.a. die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und die Marktübersicht, insbesondere für das Jahr 1996, wieder. Diese Daten sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden.

Da die in dieser Veröffentlichung enthaltenen Daten den Grundstücksmarkt in generalisierter Form wiedergeben, können die Gegebenheiten des konkreten Einzelfalles durchaus von den gültigen Marktdaten abweichen.

Der Grundstückmarktbericht möge insbesondere der Wohnungswirtschaft, dem Handel und den Banken, dem Gewerbe und der Industrie, aber auch den privaten Grundstückseigentümern und nicht zuletzt der Öffentlichen Hand mit den Aufgabenbereichen Städtebau und Wirtschaftsförderung eine Orientierungshilfe geben.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte sage ich herzlichen Dank für die Erarbeitung und Ausgestaltung dieses Berichtes.

Gummersbach, im September 1997



(Weser)  
Vorsitzender

## Inhaltsverzeichnis

<b>Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte</b> .....	6
Rechtsgrundlage .....	6
Zusammensetzung .....	6
Aufgaben des Gutachterausschusses .....	7
Zuständigkeitsbereich .....	8
<b>Marktübersicht</b> .....	9
Die Kaufpreissammlung .....	9
Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis .....	9
Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden .....	13
Stadt Bergneustadt .....	14
Gemeinde Engelskirchen .....	16
Stadt Gummersbach .....	18
Stadt Hückeswagen .....	20
Gemeinde Lindlar .....	22
Gemeinde Marienheide .....	24
Gemeinde Morsbach .....	26
Gemeinde Nümbrecht .....	28
Stadt Radevormwald .....	30
Gemeinde Reichshof .....	32
Stadt Waldbröl .....	34
Stadt Wiehl .....	36
Stadt Wipperfürth .....	38
<b>Bodenwerte</b> .....	40
Forstwirtschaftliche Flächen .....	40
Landwirtschaftliche Flächen .....	41
Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen .....	44
Bauerwartungsland und Rohbauland .....	44
Baureifes Land .....	45
Bodenrichtwerte .....	45
Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.1996 .....	48

Erforderliche Daten für die Wertermittlung .....	50
Marktanpassungskorrekturen .....	50
Bodenpreisindexreihen .....	51
Liegenschaftszinssätze .....	52
Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt .....	53
Allgemeines .....	53
Wohnungseigentum .....	53
Teileigentumspreise .....	56
Unselbständige Grundstücksteilflächen .....	56
Mietspiegel .....	58
Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen .....	59
Anhang B : Mietspiegel für Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis (Auszug) .....	61
Anhang C : Mietspiegel für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Gummersbach .....	62
Anhang D : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 1997 .....	64
Anhang E : Stichwortverzeichnis .....	65

# Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

## Rechtsgrundlage

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein Westfalen auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und in späteren Jahren auch bei den Großen kreisangehörigen Städten eingerichtet. Seit dem 1.Jan.1990 ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (BauGB §§192 bis 199); Bekanntmachung vom 8.Dez.1986 (BGBl. I S.2253) in der z.Z. geltenden Fassung. Seit dem 1.Jan.1990 gelten der erste Teil des dritten Kapitels (Wertermittlung) des BauGB sowie die neugefaßte Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.Dez.1988 (BGBl. I S.2209) uneingeschränkt. Am 24.März 1990 trat die novellierte Gutachterausschußverordnung (GAVO) vom 7.März 1990 (GV.NW. S.156) für Nordrhein Westfalen in Kraft.

## Zusammensetzung

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

Der Gutachterausschuß bedient sich der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erledigung seiner Aufgaben. Die Geschäftsstelle ist z. Zt. mit 5 Mitarbeitern besetzt.

Die Geschäftsstelle ist bei der Kreisverwaltung eingerichtet.

## Aufgaben des Gutachterausschusses

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

Der Gutachterausschuß kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten. Weitere Aufgaben sind in der GAVO § 5 aufgeführt. So kann er auch Gutachten über Miet- oder Pachtwerte erstatten.

Aufgrund der im Kapitel Rechtsgrundlagen genannten Vorschriften sind vor allem die Eigentümer, die ihnen gleichgestellten Berechtigten, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften zuständigen Behörden sowie Gerichte und Justizbehörden zur Beantragung von Gutachten berechtigt. Wertgutachten über den Mietwert von Wohnungen, Büro- und Geschäftsräumen können außer vom Vermieter auch vom Mieter beantragt werden.

Der Gutachterausschuß führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung benötigte Daten (z. B. Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungskorrekturen, Liegenschaftszinssätze).

Die Bodenrichtwerte werden regelmäßig zum Stichtag 31.12. eines Jahres ermittelt und in Form von Bodenrichtwertkarten veröffentlicht.

Außerdem beschließt der Gutachterausschuß auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete oder -gebietsteile seines Zuständigkeitsbereiches gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte.

## Zuständigkeitsbereich

Im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses liegen alle 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises. Mit einer Fläche von 918 km<sup>2</sup> und ca. 282.000 Einwohnern (Jan. 1997) ist der Oberbergische Kreis in NRW zu den Landkreisen mittlerer Größe zu zählen.

Geographisch gesehen läßt er sich als ein Übergangsbereich 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 (104 m - 526 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 um die Jahrhundertwende den Prozeß des Zusammenwachsens bäuerlicher Hofgruppen mit industriebedingten Arbeiterwohnsiedlungen ein.

Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den ca. 1200 Bodenrichtwerten des Kreises und in der Struktur des Grundstückmarktes wieder.

## Marktübersicht

### Die Kaufpreissammlung

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

Um dem Gutachterausschuß aktuelle marktorientierte Daten zur Verfügung zu stellen, wurde im Baugesetzbuch geregelt, daß jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Grundeigentum an einen Zweiten weiterzugeben, per Abschrift oder Kopie von der beurkundenden Stelle an den Gutachterausschuß weitergeleitet wird. Dabei ist es unerheblich, ob das Grundstück gegen Entgelt oder durch Tausch seinen Besitzer wechselt.

Im Regelfall erhält die Geschäftsstelle die Kopien der Verträge durch die Notare bzw. beim Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren durch das Amtsgericht.

Andere im § 195 Abs.1 BauGB aufgeführte Möglichkeiten traten im Oberbergischen Kreis bisher kaum auf.

Die Kaufpreissammlung, in die im Jahresdurchschnitt ca. 3.700 Kaufverträge aufgenommen werden, besteht aus zwei Teilen:

1. Bis 1987 wurden die Kaufpreise in Karteiform (Lochrandkarte) geführt. 1988 erfolgte die Umstellung auf eine automatisierte Kaufpreissammlung eingebunden in die Großrechenanlage der Gemeinsamen Kommunalen Datenzentrale Rhein Sieg/Oberberg.
2. Die kartenmäßige Darstellung erfolgt auf der Grundlage der 292 kreisdeckenden Blätter der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5000.

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden alljährlich die Bodenrichtwerte und die zur Wertermittlung benötigten wesentlichen Daten ermittelt. Zusätzlich greifen der Gutachterausschuß und die für die Gerichte tätigen Sachverständigen bei die Kaufpreissammlung zurück. ihren Wertermittlungen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auf

Darüber hinaus wurde erstmals für 1992 aus der Vielzahl der Daten eine Marktübersicht für den Oberbergischen Kreis mit seinen spezifischen Teilmärkten erstellt.

### Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis

Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über den Anteil der einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises am gesamten Geld- und Flächenumsatz für das Jahr 1996. Hierbei wurden die Umsätze

bei den bebauten Grundstücken für das Jahr 1996 nicht berücksichtigt. Diese Ergebnisse können somit nicht ohne weiteres mit den Ergebnissen des Vorjahres verglichen werden.

Neben den beiden Kriterien Geld- und Flächenumsatz wurden noch die Einwohnerzahl (Stand 01.01.97) sowie die Gesamtfläche der einzelnen Städte und Gemeinden gegenübergestellt.

Die erste Tabelle wurde nach dem Verhältnis „Geldumsatz / Einwohnerzahl“ geordnet, die zweite nach dem Verhältnis „Flächenumsatz / Gesamtfläche“.

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Geldumsatz/Einwohnerzahl

Stadt / Gemeinde	Geldumsatz <sup>1)</sup> [Mio. DM]	Einwohnerzahl <sup>2)</sup> (Stand 1.01.1997)	Geldumsatz / Einwohnerzahl
Radevormwald	46,45	24.440	1.901 DM
Lindlar	33,67	21.175	1.590 DM
Wipperfürth	35,58	22.577	1.576 DM
Bergneustadt	28,11	20.658	1.361 DM
Marieneide	16,42	13.075	1.256 DM
Wiehl	29,92	25.677	1.165 DM
Gummersbach	58,01	53.135	1.092 DM
Hückeswagen	16,15	15.994	1.010 DM
Reichshof	17,11	18.623	919 DM
Waldbröl	15,67	18.603	842 DM
Engelskirchen	16,89	20.486	824 DM
Nümbrecht	10,09	16.493	612 DM
Morsbach	3,32	11.238	295 DM
Oberbergischer Kreis	327,38	282.174	1.160 DM

<sup>1)</sup> ohne unbebaute Grundstücke

<sup>2)</sup> Quelle: telefonische Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

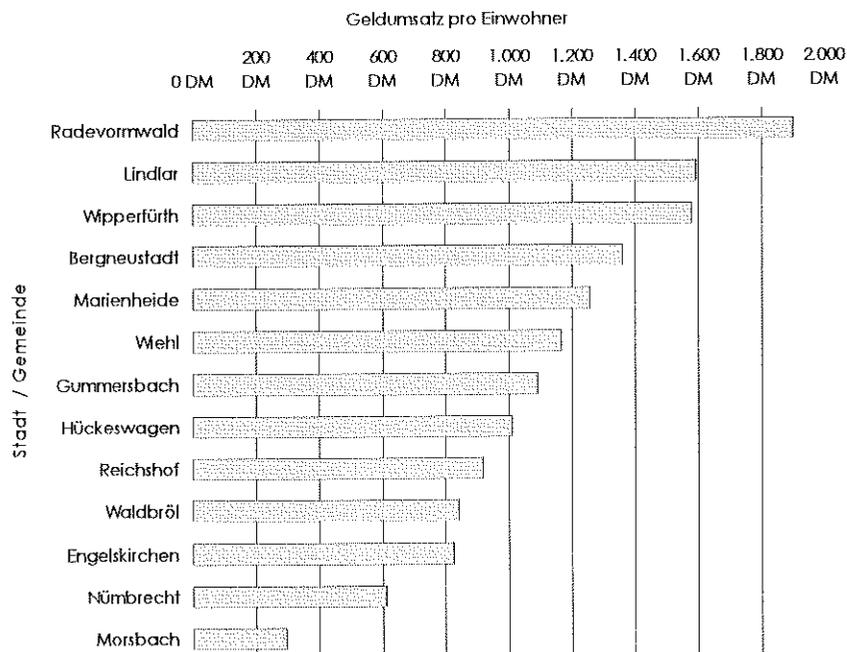
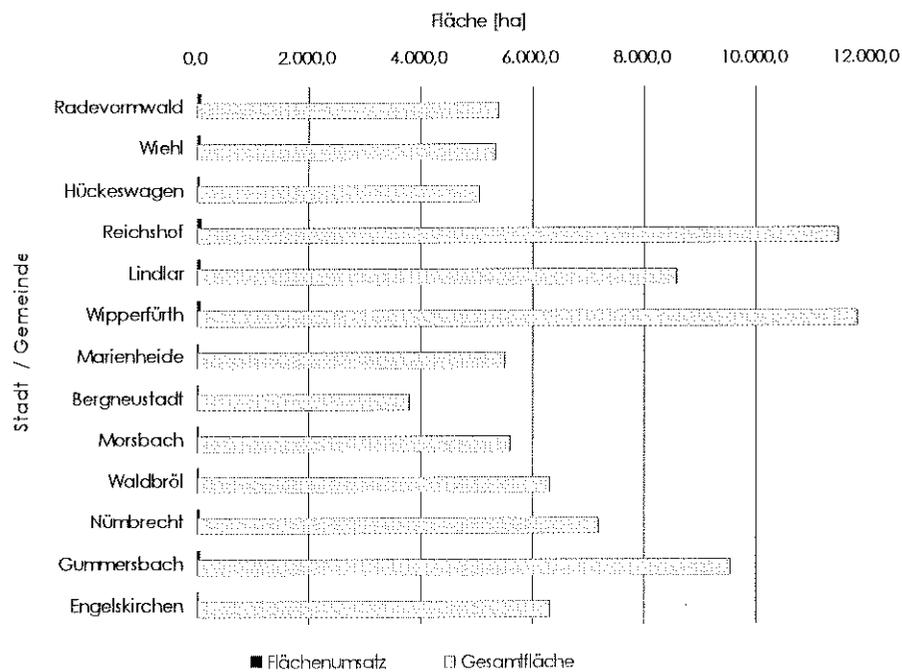


Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz/Gesamtfläche

Stadt / Gemeinde	Flächenumsatz <sup>1)</sup> [ha]	Gesamtfläche <sup>2)</sup> [ha]	Flächenumsatz / Gesamtfläche [%]
Radevormwald	54,69	5.377,3	1,0%
Wiehl	44,56	5.326,9	0,8%
Hückeswagen	34,54	5.045,6	0,7%
Reichshof	75,59	11.461,7	0,7%
Lindlar	52,99	8.582,3	0,6%
Wipperfürth	63,18	11.815,9	0,5%
Marieneide	28,75	5.499,2	0,5%
Bergneustadt	18,46	3.785,9	0,5%
Morsbach	26,31	5.597,4	0,5%
Waldbröl	29,54	6.300,9	0,5%
Nümbrecht	31,90	7.178,4	0,4%
Gummersbach	42,35	9.533,5	0,4%
Engelskirchen	17,84	6.308,2	0,3%
Oberbergischer Kreis	520,70	91.813,2	0,6%

<sup>1)</sup> ohne bebaute Grundstücke und ohne Objekte mit Eigentumswohnungen

<sup>2)</sup> Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Oberbergischen Kreises



Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 1996 ähnlich wie im vergangenen Jahr 83,0 % : 17,0 %.

Eine weitere Differenzierung dieser Flächen ergibt folgende Tabelle:

Tabelle: Freiraumflächen - Siedlungsflächen

Jahr	Freiraumflächen [%]			
	landwirtschaftliche Flächen	Wald	Wasserflächen	Abbau- / Unland
1993	41,8	38,9	1,8	0,4
1994	41,6	38,9	1,8	0,6
1995	41,4	39,0	1,9	0,4
1996	41,3	39,0	1,8	0,4

Jahr	Siedlungsflächen [%]		
	Hof- / Gebäude- Flächen	Straßen, Wege etc.	sonstige Nutzungen
1993	9,9	6,1	1,1
1994	10,0	6,4	0,7
1995	10,0	6,1	1,2
1996	10,1	6,5	0,9

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

Durch die Struktur des Oberbergischen Kreises bedingt, findet man heute im Kreis im wesentlichen folgende 6 Teilmärkte vor:

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

Dagegen spielt z.B. die Bestellung von Erbbaurechten im Oberbergischen Kreis eine verschwindend geringe Rolle, so daß sich kein eigenständiger Teilmarkt gebildet hat.

Auf den folgenden Seiten sind Tabellen und Grafiken über die Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis und in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden abgedruckt. Ebenso werden die Geld- und Flächenumsätze im Jahr 1996 wiedergegeben.

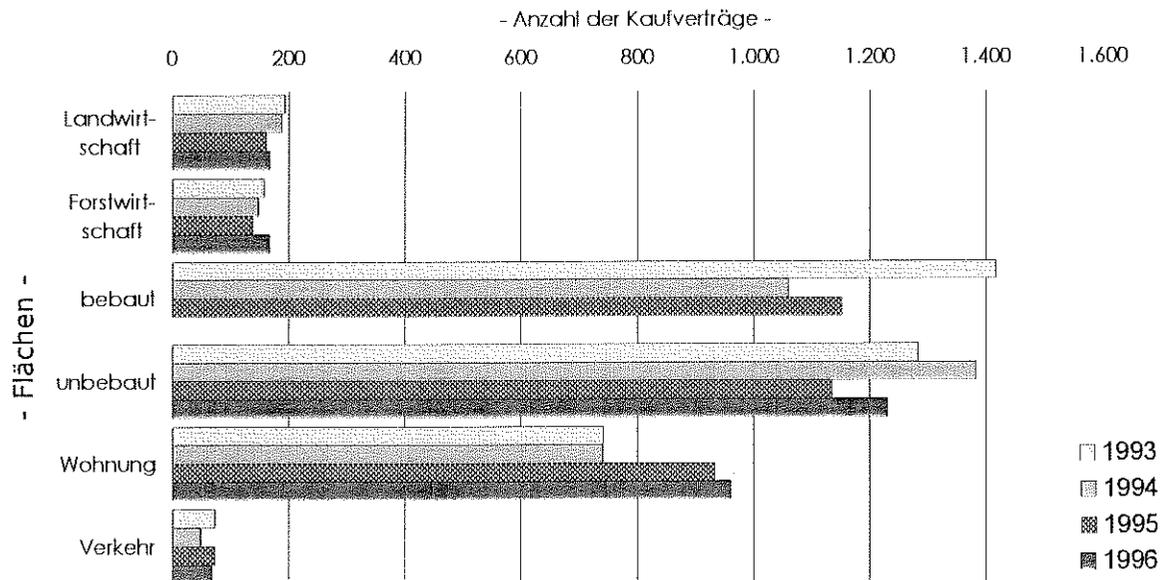
Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1993	194	158	1.416	1.283	742	73	17	3.883
1994	188	148	1.060	1.383	741	48	12	3.580
1995	161	137	1.151	1.134	932	72	1	3.588
1996	167	167	- <sup>1)</sup>	1.230	960	68	4	2.596

Flächen- und Geldumsatz des Kreises im Jahr 1996

[ha]	195,40	143,01	- <sup>1)</sup>	174,13	- <sup>1)</sup>	3,41	4,75	520,70
[DM]	5.112.691	2.457.056	- <sup>1)</sup>	122.946.342	195.451.700	1.286.963	121.150	327.375.902

<sup>1)</sup> wurde für 1996 nicht ermittelt



## Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

### 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 nahe dem Ort 'Auf dem Dümpel' liegt bei 491 m über NN. Dörspe und Othe sind die größten Flußläufe im Stadtgebiet.

In Bergneustadt leben heute auf einer Fläche von etwa 38 km<sup>2</sup> rund 20.700 Menschen. Die Industrie ist recht vielseitig mit Schwerpunkten im Fahrzeugbau, in der Kunststoffverarbeitung und im Maschinenbau. Zur Sicherung des industriellen Arbeitsplatzangebotes und um Expansionsspielräume für die örtlichen Unternehmen zu eröffnen, wird die Errichtung zusätzlichen Gewerbeflächenangebotes geprüft.

An weiterführenden Schulen sind in Bergneustadt ein Gymnasium und eine Realschule vorhanden. Die Bedeutung der Heimvolkshochschule der Friedrich-Ebert-Stiftung reicht weit über die Stadt hinaus. Von den zahlreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind der Skilanglauf auf gut präparierten Loipen sowie Motor- und Segelflug vom Landeplatz 'Auf dem Dümpel' aus besonders zu erwähnen.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Im Bereich des Wohnungseigentumsmarkts wurde ein Anstieg des Geldumsatzes von 9,3 Mio. DM auf 20,3 Mio. DM festgestellt. Dies entspricht einer Steigerung von 118,3 Prozent, wobei die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge in diesem Teilmarkt lediglich um 51,0 % zugenommen hat.

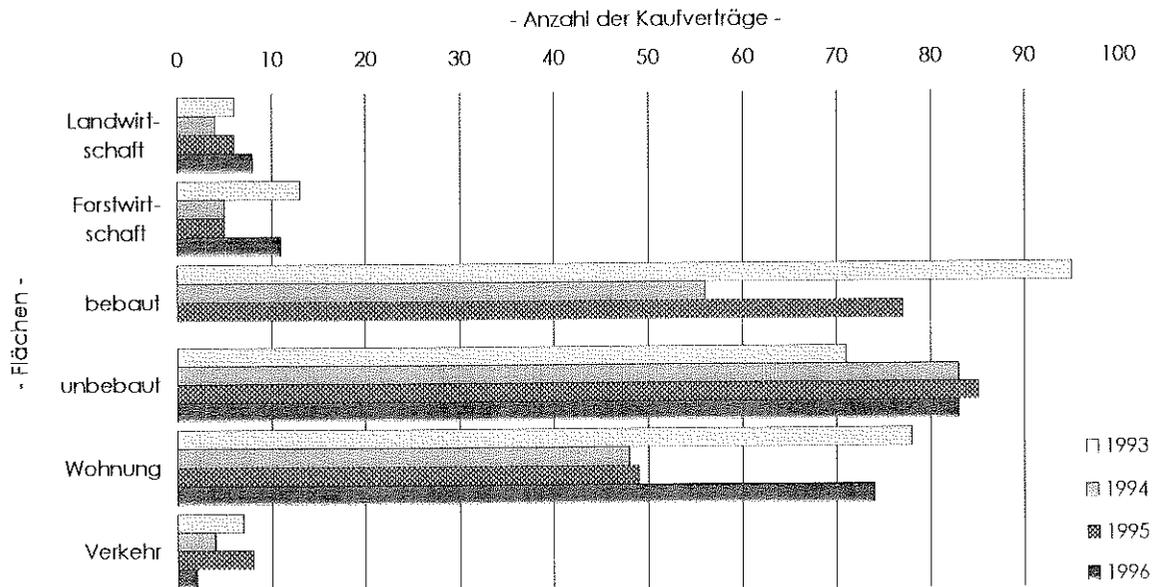
Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Bergneustadt

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1993	6	13	95	71	78	7	1	271
1994	4	5	56	83	48	4	1	201
1995	6	5	77	85	49	8	0	230
1996	8	11	- <sup>1)</sup>	83	74	2	0	178

Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1996

[ha]	0,76	6,70	- <sup>1)</sup>	10,91	- <sup>1)</sup>	0,09	0,00	18,46
[DM]	21.714	90.437	- <sup>1)</sup>	7.510.118	20.323.200	169.200	0	28.114.669

<sup>1)</sup> wurde für 1996 nicht ermittelt



## 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. Höchste Erhebung ist der Rafelsberg mit 362 m über NN. Die Agger mit einigen Staus und deren Nebenflüsse Leppe und Wiehl sind die wichtigsten Gewässer.

Heute hat Engelskirchen rund 20.500 Einwohner bei einer Fläche von ca. 63 km<sup>2</sup>. Es sind vor allem Maschinenbau, Kunststoffverarbeitung, Eisen-, Blech- und Metallwarenherstellung sowie Stahlverarbeitung, die das gemeindliche Arbeitsplatzangebot bestimmen.

Die Gemeinde hat als weiterführende Schulen ein Gymnasium und eine Realschule. Ein modern eingerichtetes Krankenhaus und die Aggertalklinik als Spezialklinik für Gefäßerkrankungen sind aus dem Gesundheitssektor zu erwähnen. Touristisch interessant sind die Aggertalhöhle, Schloß Ehreshoven, das Schmiedemuseum Ölchens Hammer und das Industriemuseum in Engelskirchen.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Neben den bereits bestehenden Gewerbegebieten in Ränderoth sowie Loope-Ehreshoven wird in der Gemeinde Engelskirchen zur Zeit das Gebiet Broich erschlossen.

Im Jahr 1996 ist vor allem ein Anstieg der Anzahl der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke zu registrieren. Die Steigerung beträgt mit 124 Kaufverträgen rund 100 % gegenüber dem Jahr 1995. Mit einem Anstieg von 2,3 Mio. DM auf 8,4 Mio. DM liegt die Steigerung des Geldumsatzes sogar bei fast 300 %. Dies ist zum großen Teil auf die Vermarktung des Neubaugebietes Ränderoth - Rauscheid zurückzuführen.

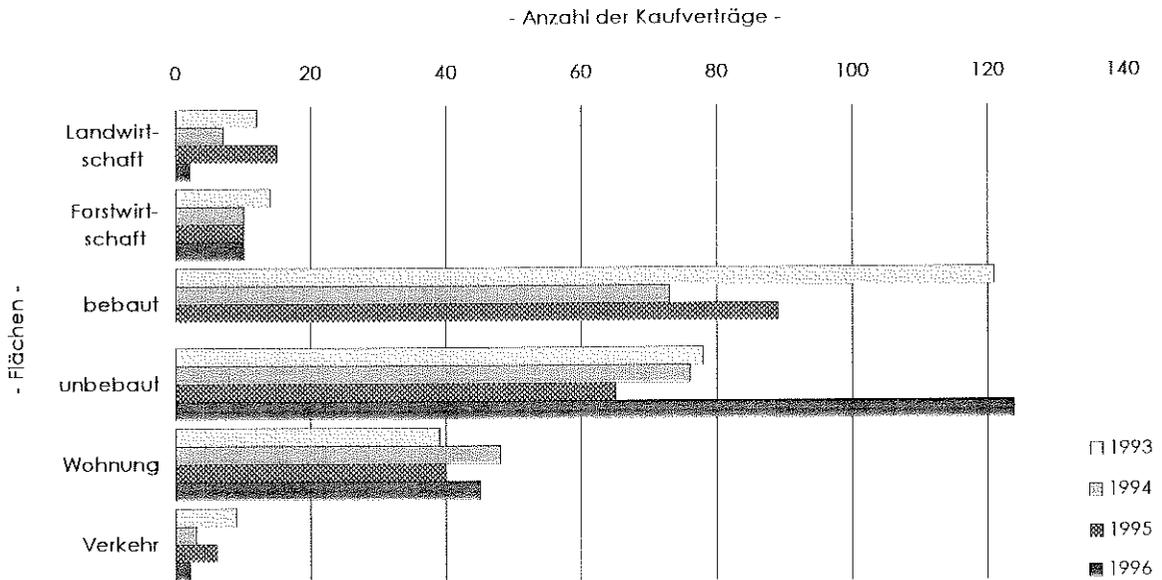
Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Engelskirchen

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1993	12	14	121	78	39	9	0	273
1994	7	10	73	76	48	3	0	217
1995	15	10	89	65	40	6	0	225
1996	2	10	- <sup>1)</sup>	124	45	2	0	183

Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1996

[ha]	2,22	6,31	- <sup>1)</sup>	9,30	- <sup>1)</sup>	0,01	0,00	17,84
[DM]	33.407	82.949	- <sup>1)</sup>	8.443.800	8.316.500	8.349	0	16.885.005

<sup>1)</sup> wurde für 1996 nicht ermittelt



## Stadt Gummersbach

Die Kreisstadt Gummersbach liegt zentral in der Mitte des Oberbergischen Kreises. Im Osten grenzt sie an den Märkischen Kreis und an den Kreis Olpe. Kreisangehörige Nachbarn sind Bergneustadt, Wiehl, Engelskirchen, Lindlar und Marienheide. Höchste Erhebung, auch des Kreises, ist die 526 m über NN hohe Homert. Agger, Gelpe und Strombach sowie Genkel- und Aggertalsperre sind die größten Gewässer.

Heute hat Gummersbach rund 53.100 Einwohner bei einer Fläche von etwa 96 km<sup>2</sup>. International bekannte Firmen im Stahl- und Leichtmetallbau, der Papierverarbeitenden 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, die Kreisberufsschule, die Abteilung Gummersbach der Fachhochschule Köln mit den Schwerpunkten Informatik, Elektrotechnik, Maschinenbau und Wirtschaftsingenieurwesen sowie ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen. Von überörtlicher Bedeutung sind das Theater der Stadt Gummersbach und das moderne Kreiskrankenhaus, das als akademisches Lehrkrankenhaus der regionalen Spitzenversorgung dient.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums war 1996 gegenüber dem Jahr 1995 stark rückläufig und fiel auf das Niveau der Jahre 1993 und 1994. Bei den Verkäufen unbebauter Grundstücke wurde dagegen ein Anstieg von 13 % registriert.

Durch die Umwandlung von ehemaligen militärischen Liegenschaften in Vollmerhausen sowie die Umwandlung einer alten Industriebrache in Friedrichstal (Spinnerei Baldus) wurden eine Reihe neuer Gewerbeflächen geschaffen. Gänzlich neu erschlossene Gewerbeflächen wurden in Windhagen ausgewiesen, wo auch das neue Gründer- und Technologiezentrum eingerichtet wurde.

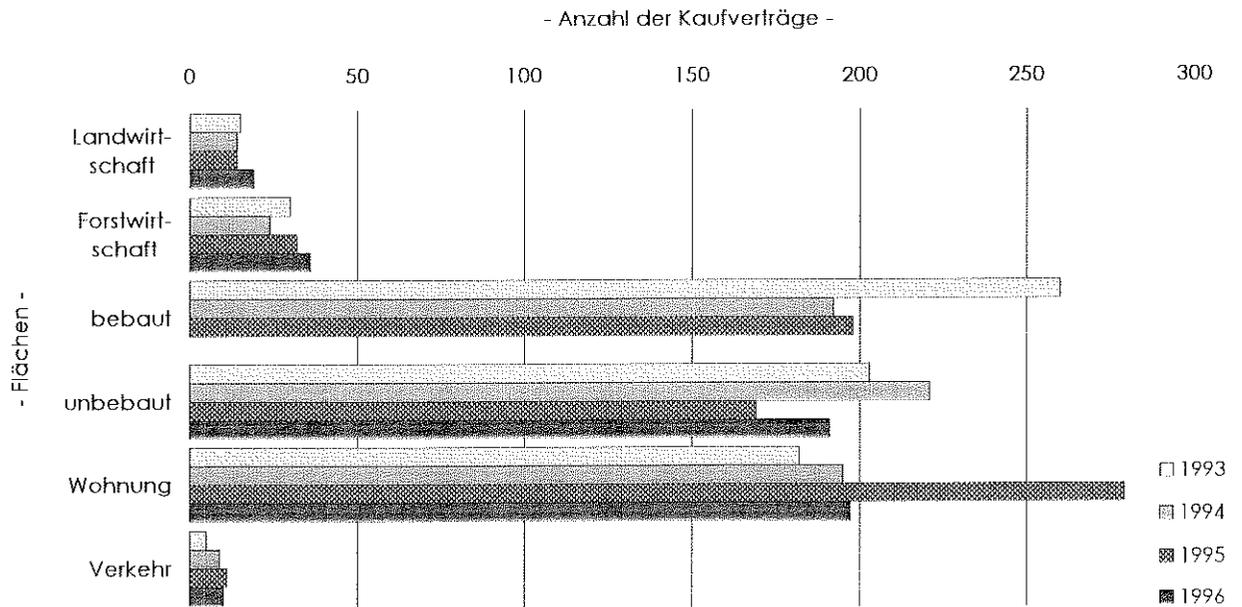
Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Gummersbach

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1993	15	30	260	203	182	5	1	696
1994	14	24	192	221	195	9	2	657
1995	14	32	198	169	279	11	0	703
1996	19	36	- <sup>1)</sup>	191	197	10	2	455

Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1996

[ha]	10,98	29,32	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>	0,16	1,89	42,35
[DM]	246.983	487.068	- <sup>1)</sup>	17.848.986	39.281.487	100.940	40.922	58.006.386

<sup>1)</sup> wurde für 1996 nicht ermittelt



## 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 370 m über NN. Wupper, Wuppertalsperre und Bevertalsperre sind die bedeutendsten Gewässer.

Heute weist Hückeswagen bei einer Fläche von ca. 50 km<sup>2</sup> rund 16.000 Einwohner auf. In der örtlichen Industrie dominiert der Maschinenbau mit etwa 70 % der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe. Zweitgrößte Branche ist die Eisen-, Blech- und Metallwarenindustrie. Die Gewerbegebiete Kobeshofen und Winterhagen bewirken eine Erweiterung der örtlichen Produktionspalette. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes Winterhagen-Scheideweg wird in Abstimmung mit den Bemühungen der Stadt Remscheid in Bergisch Born ein interkommunaler Ansatz der Gewerbeförderung gesucht.

Das schulische Angebot umfaßt eine Realschule und die Verbandsberufsschule Bergisch Land. Hückeswagen weist stadtkernnah ein modernes Freizeitbad auf. Das Heimatmuseum im ehemals gräflichen Schloß, die gut erhaltene historische Altstadt und das Naherholungsgebiet Bevertalsperre sind eine Empfehlung wert.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Bei dem bereits schwachen Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in der Stadt Hückeswagen ist auch 1996 ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Gegenüber 1995 sanken die Verkaufszahlen um ca. 35 %, wobei der Geldumsatz um ca. 50 % anstieg. Der Teilmarkt des Wohnungseigentums zeigt ansteigende Verkaufszahlen mit einem leicht abgeschwächten Geldumsatz.

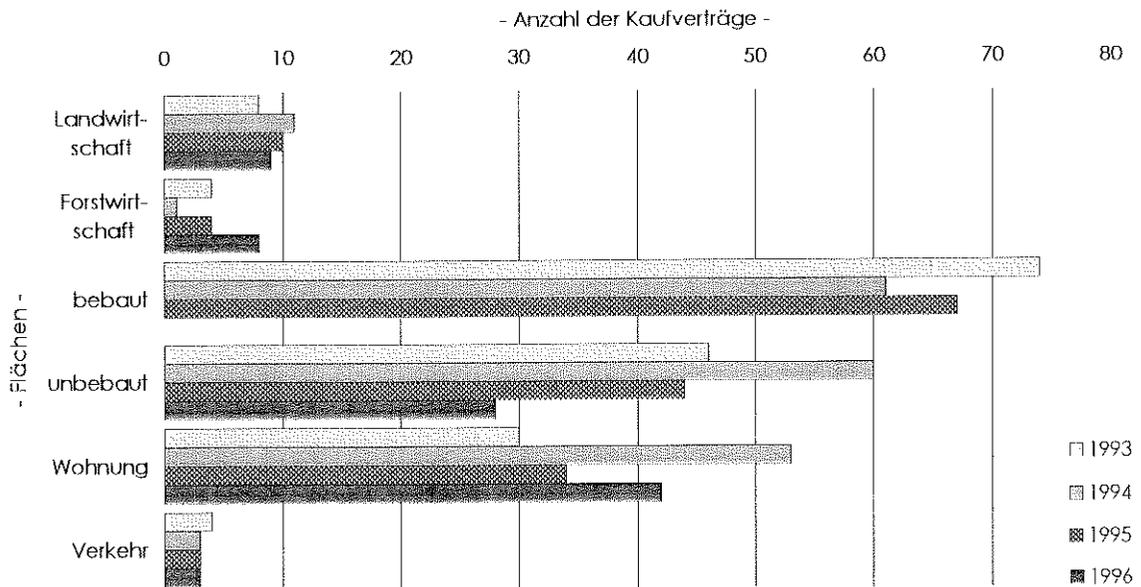
Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Hückeswagen

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1993	8	4	74	46	30	4	0	166
1994	11	1	61	60	53	3	0	189
1995	10	4	67	44	34	3	0	162
1996	9	8	- <sup>1)</sup>	28	42	3	0	90

Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1996

[ha]	4,99	15,86	- <sup>1)</sup>	13,58	- <sup>1)</sup>	0,11	0,00	34,54
[DM]	101.393	425.893	- <sup>1)</sup>	6.848.924	8.757.588	12.570	0	16.146.368

<sup>1)</sup> wurde für 1996 nicht ermittelt



## 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 21.200 Einwohner bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km<sup>2</sup>. Das Leppetal als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klause und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar. Die Gemeinde ist um die Erschließung weiterer Gewerbeflächen bemüht.

Neben einem angemessenen Angebot an privaten Dienstleistungen sind in Lindlar die Realschule und das eigene Krankenhaus erwähnenswert. Die Errichtung eines Gymnasiums wird für 1998 angestrebt. Das Freilichtmuseum mit benachbartem Freizeitpark und Hallenbad, der Golfplatz bei Schloß Georgshausen und das Segelfluggelände Bergische Rhön runden das Gesamtbild der Gemeinde ab.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Die Bodenpolitik der Gemeinde Lindlar spiegelt sich deutlich in den Verkaufszahlen über unbebaute Grundstücke wieder. Im Jahr 1996 konnte in diesem Teilmarkt ein deutlicher Anstieg des Geldumsatzes von 9,7 Mio. DM in 1995 auf 19,8 Mio. DM registriert werden.

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums zeigt gegenüber 1995 eine leicht rückläufige Tendenz (ca. 15%).

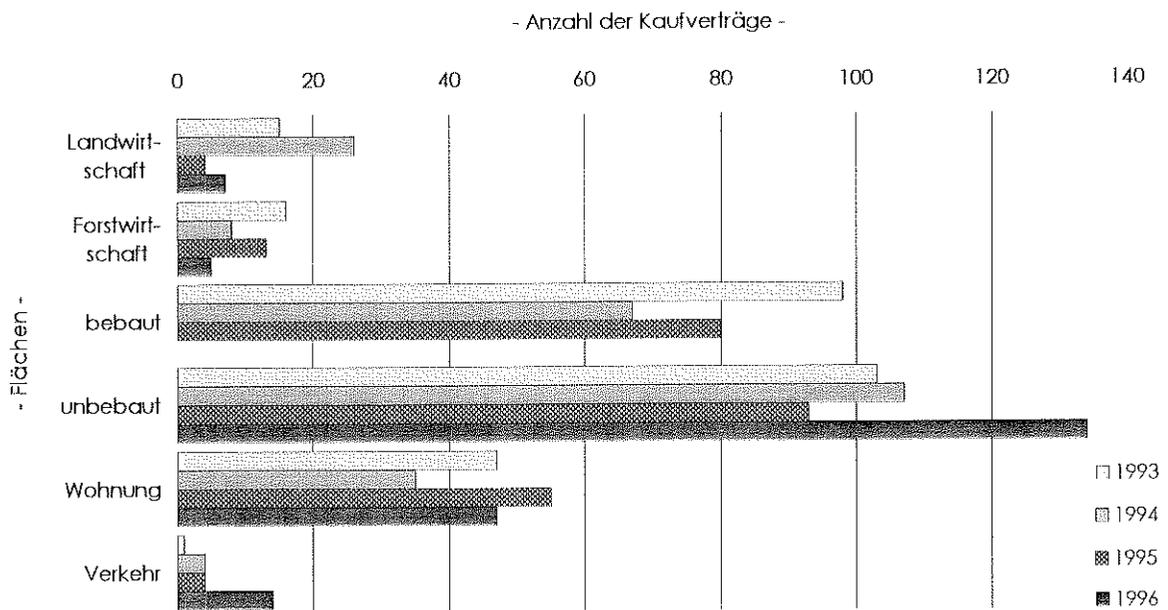
Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Lindlar

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1993	15	16	98	103	47	1	0	280
1994	26	8	67	107	35	4	5	252
1995	4	13	80	93	55	4	0	249
1996	7	5	- <sup>1)</sup>	134	47	14	0	207

Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1996

[ha]	32,41	3,07	- <sup>1)</sup>	17,34	- <sup>1)</sup>	0,17	0,00	52,99
[DM]	1.191.378	49.228	- <sup>1)</sup>	19.789.026	12.582.274	60.911	0	33.672.817

<sup>1)</sup> wurde für 1996 nicht ermittelt



## Gemeinde Marienheide

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

Marienheide zählt heute rund 13.100 Einwohner bei einer Fläche von etwa 55 km<sup>2</sup>. Die industrielle Produktionspalette umfaßt die Herstellung von Eisen-, Blech-, Metallwaren, Maschinenbau, Elektrotechnische und Kunststoffverarbeitende Industrie. Industrielle Schwerpunkte bilden die Gewerbegebiete Marienheide, Rodt und Kaisbach.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Nach Abzug der Bundeswehr aus dem Gemeindegebiet ist Marienheide, wie auch andere kreisangehörige Gemeinden, bestrebt, die militärischen Liegenschaften in Gewerbeflächen bzw. in Wohnbauflächen umzuwandeln.

Die Zahl der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke stieg gegenüber dem Jahr 1995 um rund 74 %, der Geldumsatz sogar um 150 %. Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit war hier die Ortslage Müllenbach.

Ein enormer Anstieg war beim Verkauf von Wohnungseigentum zu verzeichnen. Hier stieg der Geldumsatz auf 400 % des Jahres 1995.

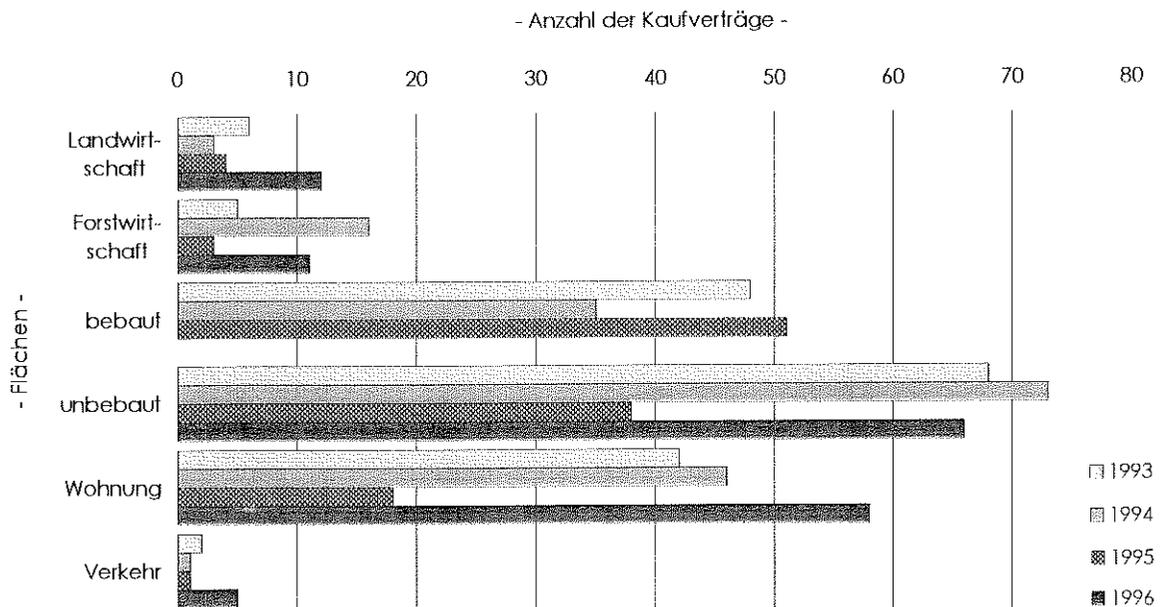
Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Marienheide

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebauf	unbebauf	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1993	6	5	48	68	42	2	7	178
1994	3	16	35	73	46	1	0	174
1995	4	3	51	38	18	1	0	115
1996	12	11	- <sup>1)</sup>	66	58	5	1	153

Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1996

[ha]	7,47	11,13	- <sup>1)</sup>	7,15	- <sup>1)</sup>	0,22	2,78	28,75
[DM]	131.912	189.600	- <sup>1)</sup>	4.727.016	11.281.567	62.971	25.228	16.418.294

<sup>1)</sup> wurde für 1996 nicht ermittelt



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

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

In der Gemeinde Morsbach ist das Angebot an Flächen in den Gewerbegebieten Krottorfer Straße und Lichtenberg weitestgehend ausgeschöpft. Es ist geplant, das Gewerbegebiet Lichtenberg auf der westlichen Seite zu erweitern.

Der steigende Trend beim Verkauf von unbebauten Grundstücken hält weiterhin an. Schwerpunkte sind hier vor allem der Haupt- und Zentralort Morsbach und die Ortschaft Lichtenberg.

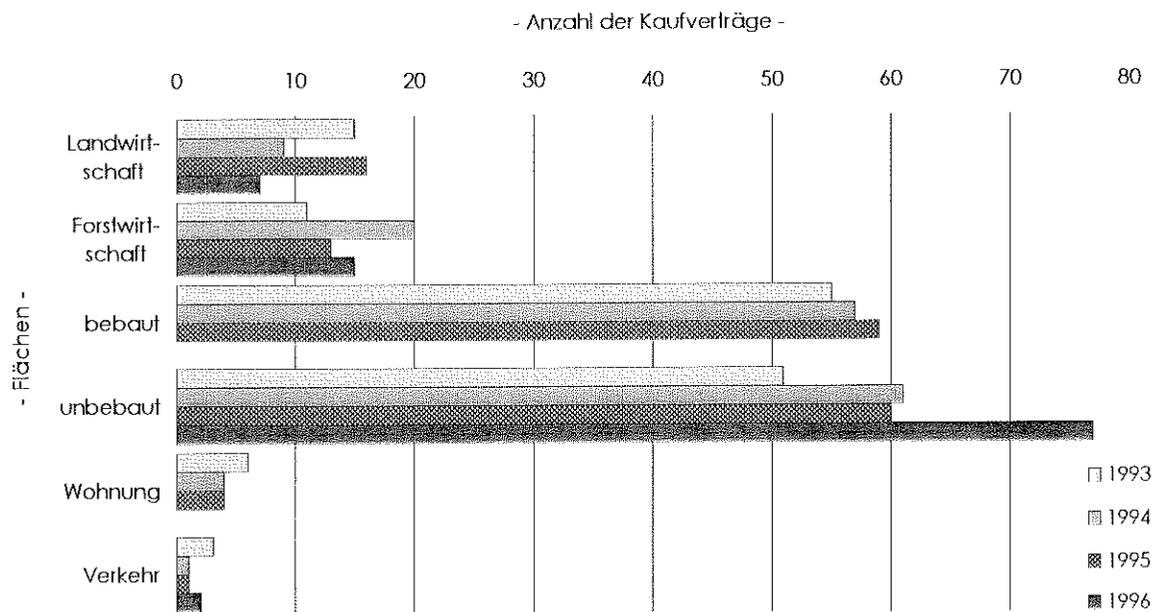
Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Morsbach

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1993	15	11	55	51	6	3	2	143
1994	9	20	57	61	4	1	0	152
1995	16	13	59	60	4	1	0	153
1996	7	15	- <sup>1)</sup>	77	0	2	0	101

Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1996

[ha]	8,20	8,72	- <sup>1)</sup>	8,89	- <sup>1)</sup>	0,50	0,00	26,31
[DM]	139.524	195.424	- <sup>1)</sup>	2.784.746	0	200.305	0	3.319.999

<sup>1)</sup> wurde für 1996 nicht ermittelt



## Gemeinde Nümbrecht

Nümbrecht liegt im Südwesten des Oberbergischen Kreises. Die 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. Der Brölbach, auch Homburger Bröl genannt, durchfließt den nördlichen Teil des Gemeindegebietes.

Heute hat Nümbrecht bei einer Fläche von etwa 72 km<sup>2</sup> rund 16.500 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 neu eröffnete Rhein-Sieg-Klinik stellt eine beachtliche Erweiterung des Kurangebotes dar. Schloß Homburg beherbergt das Museum des Oberbergischen Landes und gehört zu den Attraktionen der Gemeinde. Betriebe der Kunststoffverarbeitung, der Papier- und Pappeverarbeitung, des Maschinenbaus und des medizinischen Apparatebaus prägen den industriellen Sektor.

Neben Schloß Homburg sind die Schloßkirche Nümbrecht und die 'Bunte Kerke' in Marienbergshausen einen Besuch wert. Der großzügig angelegte Kur- und Erholungspark sowie Theater- und Konzertveranstaltungen im 'Kurhaus' ziehen Kurgäste wie Einheimische an.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Durch das Gewerbegebiet Breunfeld wurde die Produktionspalette in der Gemeinde Nümbrecht erweitert. Zusätzliche Flächen sollen durch das in Planung befindliche Gewerbegebiet Elsenroth bereitgestellt werden.

In seiner Gesamtheit ist der Grundstücksmarkt hier jedoch stark rückläufig. Besonders auffällig sind die Rückgänge der Kauffälle bei den unbebauten Grundstücken und dem Wohnungseigentum.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll dieser Entwicklung mit der Schaffung neuer Bauflächen entgegengewirkt werden.

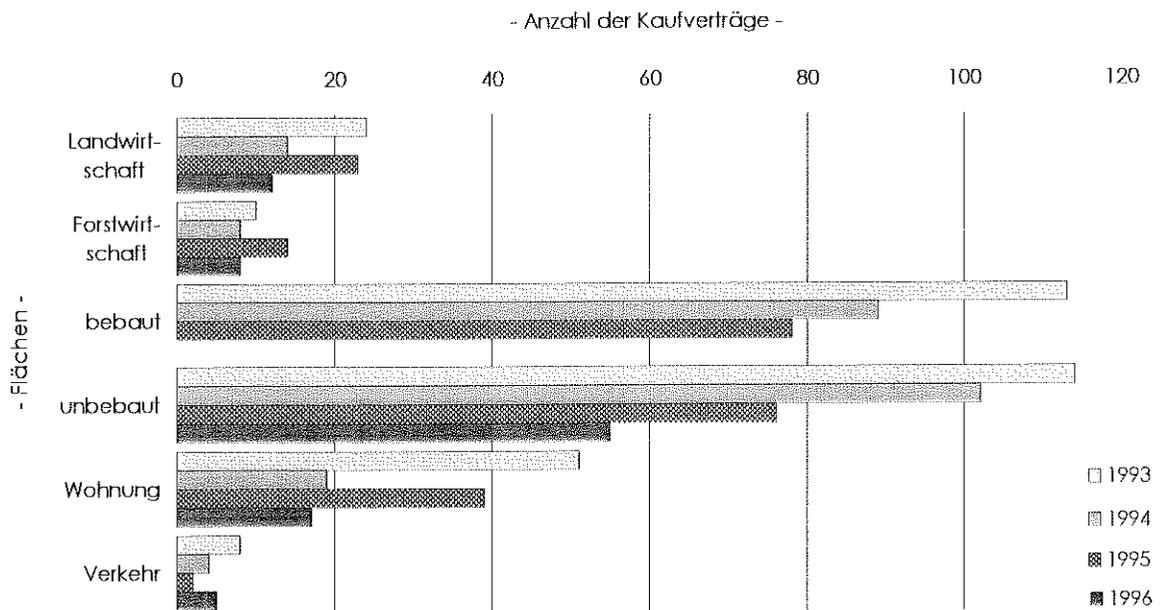
Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Nümbrecht

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebauet	unbebauet	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1993	24	10	113	114	51	8	2	322
1994	14	8	89	102	19	4	0	236
1995	23	14	78	76	39	2	1	233
1996	12	8	- <sup>1)</sup>	55	17	5	0	97

Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1996

[ha]	18,43	6,35	- <sup>1)</sup>	7,07	- <sup>1)</sup>	0,05	0,00	31,90
[DM]	366.750	91.250	- <sup>1)</sup>	6.200.102	3.393.231	39.145	0	10.090.478

<sup>1)</sup> wurde für 1996 nicht ermittelt



## Stadt Radevormwald

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

Heute hat Radevormwald rund 24.400 Einwohner bei einer Fläche von etwa 54 km<sup>2</sup>. Die Industrie ist sehr vielseitig ausgerichtet. Kleine und mittlere Betriebe herrschen vor. Wichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, des Maschinenbaus und der Metallbe- und verarbeitung. Das stadtnahe Gewerbegebiet Radevormwald wird entsprechend den Maßgaben des Gebietsentwicklungsplanes in Richtung Osten erweitert.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

In Radevormwald ist ein erheblicher Rückgang bei den Kauffällen von unbebauten Grundstücken zu verzeichnen. Diesem Rückgang von 60 % steht ein Anstieg von ca. 40 % bei den Kauffällen von Wohnungseigentum gegenüber.

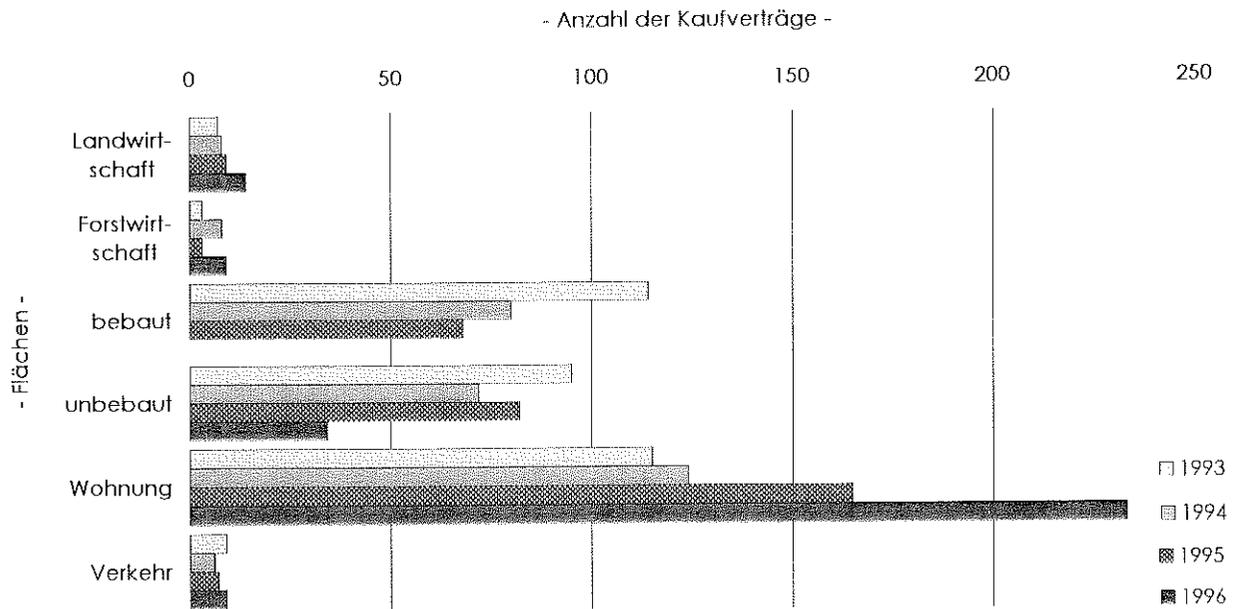
Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Radevormwald

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1993	7	3	114	95	115	9	1	344
1994	8	8	80	72	124	6	1	299
1995	9	3	68	82	165	7	0	334
1996	14	9	- <sup>1)</sup>	34	233	9	0	299

Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1996

[ha]	35,33	13,29	- <sup>1)</sup>	5,29	- <sup>1)</sup>	0,78	0,00	54,69
[DM]	1.149.976	178.339	- <sup>1)</sup>	2.794.545	42.070.343	255.950	0	46.449.153

<sup>1)</sup> wurde für 1996 nicht ermittelt



## Gemeinde Reichshof

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

Mit einer Fläche von etwa 115 km<sup>2</sup> ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Die Einwohnerzahl liegt bei rund 18.600. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektrotechnik und Maschinenbau.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bergneustadt ist man in Reichshof auf interkommunaler Ebene bestrebt, neue Gewerbeflächen in Wald-Wenrath zu erschließen.

Der Markt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist in Reichshof relativ lebhaft. Auch der Verkauf von unbebauten Flächen ist gegenüber den meisten anderen Gemeinden stark angestiegen.

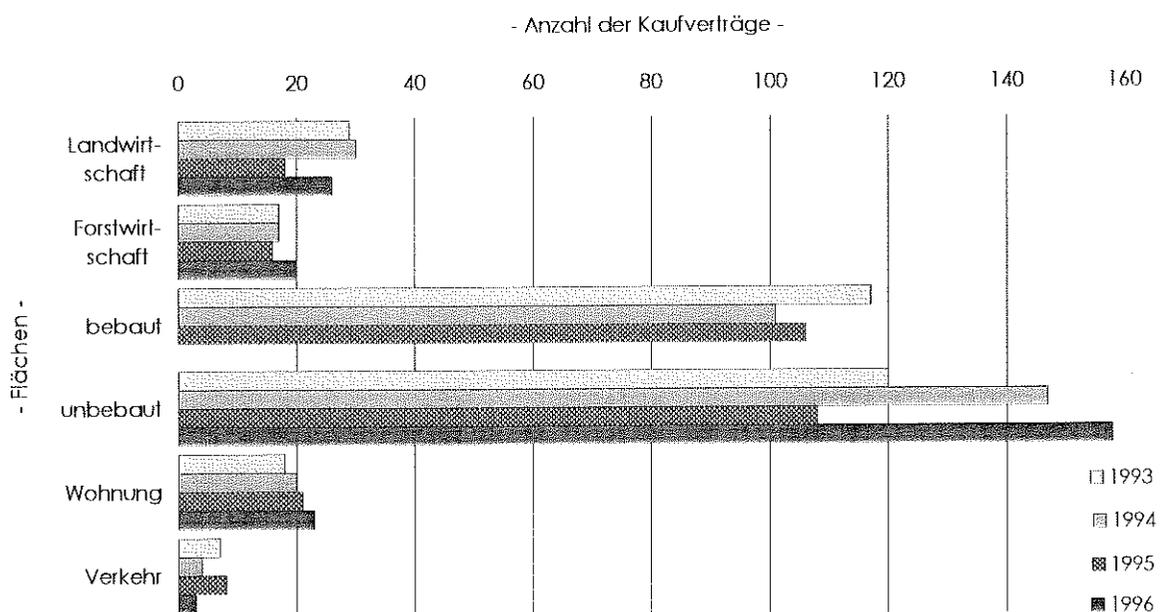
Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Reichshof

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebauf	unbebauf	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1993	29	17	117	120	18	7	1	309
1994	30	17	101	147	20	4	0	319
1995	18	16	106	108	21	8	0	277
1996	26	20	- <sup>1)</sup>	158	23	3	1	231

Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1996

[ha]	27,09	21,44	- <sup>1)</sup>	26,17	- <sup>1)</sup>	0,81	0,08	75,59
[DM]	675.159	339.904	- <sup>1)</sup>	11.400.970	4.356.270	282.600	55.000	17.109.903

<sup>1)</sup> wurde für 1996 nicht ermittelt



## 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 18.600 Einwohner bei einer Fläche von etwa 63 km<sup>2</sup>. Mit dem Gewerbegebiet Boxberg wurde für die Waldbröler Industrie eine verlässliche Grundlage geschaffen. Das Gebiet Boxberg IV ist überwiegend erschlossen und besiedelt. Für den letzten Bauabschnitt liegen bereits eine Reihe von Ansiedlungsinteressen vor. Darüber hinaus ist der Dienstleistungssektor in Waldbröl von Gewicht.

Waldbröl weist Gymnasium, Gesamtschule, Realschule und Berufsschule auf. Das Kreiskrankenhaus Waldbröl ist akademisches Lehrkrankenhaus und dient der regionalen Spitzenversorgung. Auch ist die Stadt Sitz weiterer Behörden. Sehenswert ist die evangelische Kirche mit Turm und Taufstein aus dem 12. Jahrhundert. Überregionale Bedeutung hat der Waldbröler Vieh- und Krammarkt.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Nach dem letztjährigen Einbruch beim Verkauf von unbebauten Grundstücken sowie von land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist 1996 wieder ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen.

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums zeigt dagegen eine rückläufige Tendenz.

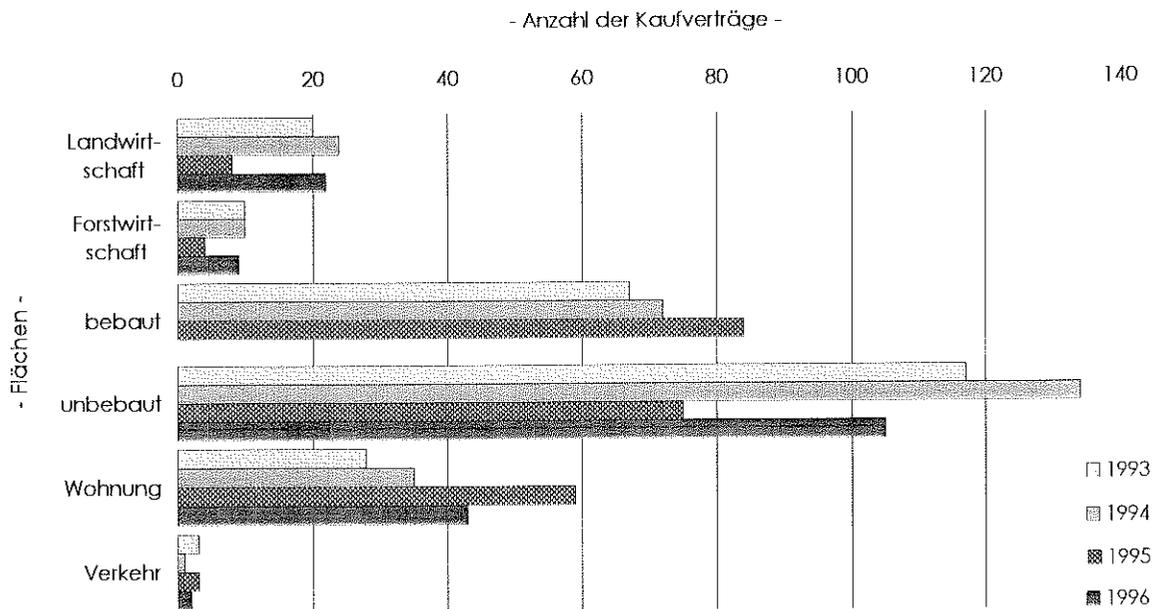
Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Waldbröl

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamler Markt
1993	20	10	67	117	28	3	0	245
1994	24	10	72	134	35	1	0	276
1995	8	4	84	75	59	3	0	233
1996	22	9	- <sup>1)</sup>	105	43	2	0	181

Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1996

[ha]	11,58	2,92	- <sup>1)</sup>	14,98	- <sup>1)</sup>	0,06	0,00	29,54
[DM]	220.615	49.563	- <sup>1)</sup>	8.062.572	7.309.778	23.510	0	15.666.038

<sup>1)</sup> wurde für 1996 nicht ermittelt



## 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, 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 die Wiehl das Stadtgebiet, um in der Agger zu münden.

Wiehl hat heute rund 25.700 Einwohner bei einer Fläche von gut 53 km<sup>2</sup>. Die gemeindliche Produktionspalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie. Neben den Gewerbegebieten Marienhagen und Drabenderhöhe wurde mit der Erschließung des an der BAB Köln - Olpe gelegenen Gewerbegebietes Bomig weiterer Raum für expandierende Unternehmen bereitgestellt.

In Wiehl befinden sich eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium. 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 Planungsamt

Hinsichtlich der Wohnbebauung hat die Stadt Wiehl im Jahr 1995 mit einer Änderung des Flächennutzungsplans die Möglichkeit eröffnet, neues Bauland zur Verfügung zu stellen. Zur Zeit werden in Drabenderhöhe und Büffinghausen neue Baugebiete erschlossen. Diese Maßnahmen finden in den Verkaufszahlen über unbebaute Grundstücke bisher noch keinen Niederschlag. Gegenüber den Jahren 1993 - 1995 ist dieser Teilmarkt erheblich zurückgegangen.

Der Handel mit Wohnungseigentum ist nach einem Rückgang der Kauffälle von 20% gegenüber dem Jahr 1995 auf das Niveau des Jahres 1994 abgesunken.

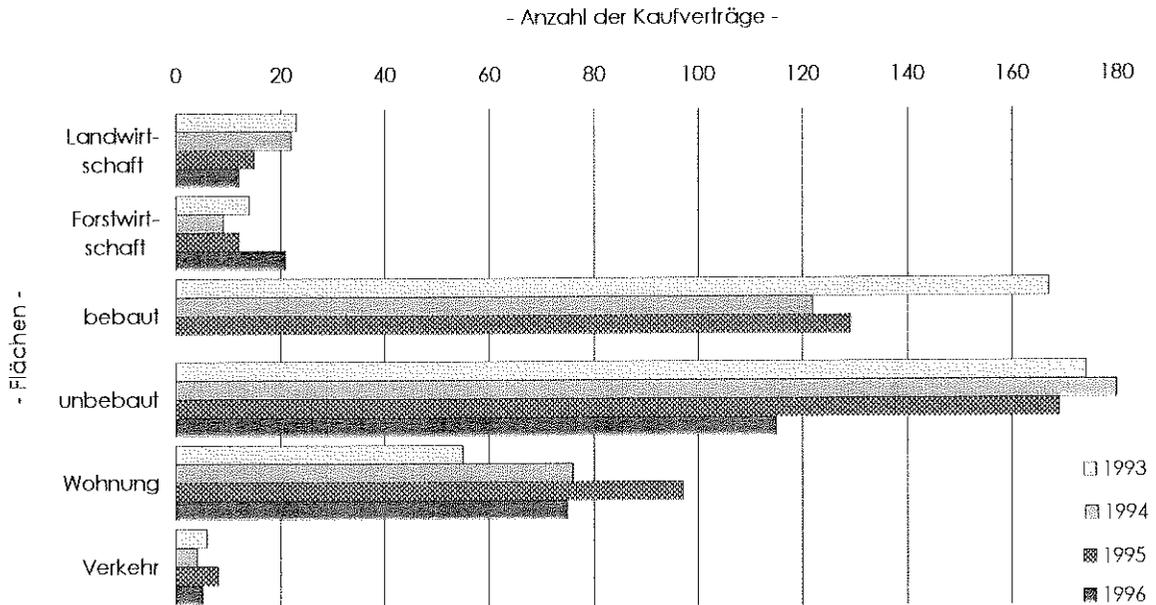
Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wiehl

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1993	23	14	167	174	55	6	1	440
1994	22	9	122	180	76	4	2	415
1995	15	12	129	169	97	8	0	430
1996	12	21	- <sup>1)</sup>	115	75	5	0	228

Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1996

[ha]	9,06	10,84	- <sup>1)</sup>	24,35	- <sup>1)</sup>	0,31	0,00	44,56
[DM]	182.626	150.152	- <sup>1)</sup>	12.750.757	16.808.686	23.585	0	29.915.806

<sup>1)</sup> wurde für 1996 nicht ermittelt



## Stadt Wipperfürth

Wipperfürth liegt im nördlichen Teil des Oberbergischen Kreises. Im Westen grenzt die Stadt an den Rheinisch-Bergischen Kreis, im Osten an den Märkischen Kreis. Kreisangehörige Nachbarn sind Hückeswagen, Radevormwald, Marienheide und Lindlar. Die höchsten Erhebungen erreichen knapp 400 m über NN. Größere Gewässer sind die Wipper, ab Wipperfürth Wupper geheißen, Neye-Talsperre und Silber-Talsperre. Darüber hinaus gehören Teile der Kerspe- und der Bever-Talsperre zum Stadtgebiet.

Heute hat Wipperfürth rund 22.600 Einwohner bei einer Fläche von 118 km<sup>2</sup>. Elektrotechnische Industrie, Kunststoffverarbeitung, Kabel- und Armaturenherstellung sowie der Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor weist Wipperfürth nach wie vor einen starken Besatz auf (Finanzamt, Arbeitsamt-Nebenstelle, Amtsgericht, Forstamt).

Neben einem Krankenhaus weist Wipperfürth u.a. eine Hauptschule, eine Realschule, zwei Gymnasien sowie die beruflichen Schulen des Oberbergischen Kreises auf. Von wirtschaftlicher Bedeutung ist der Verkehrslandeplatz Neye mit einer Vielzahl von Starts und Landungen auch im Geschäftsreiseverkehr. Sehenswert ist die romanische Pfarrkirche St. Nikolaus. Beliebte Ausflugsziele sind die Talsperren im Stadtgebiet sowie die überwiegend durch Fachwerk geprägte Innenstadt.  
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Erfolgreich waren die Bemühungen der Stadt Wipperfürth, auf dem Gelände des ehemaligen Kabelwerks Bergmann Gewerbe anzusiedeln. Neben dem bereits angenommenen Gewerbegebiet Hämmer werden in absehbarer Zeit die Gewerbegebiete Talstraße und Klingsiepen erschlossen.

Der Grundstücksmarkt in der Stadt Wipperfürth ist eher unverändert, lediglich bei den Kauffällen von Wohnungseigentum ist ein Zuwachs von ca. 50% zu verzeichnen.

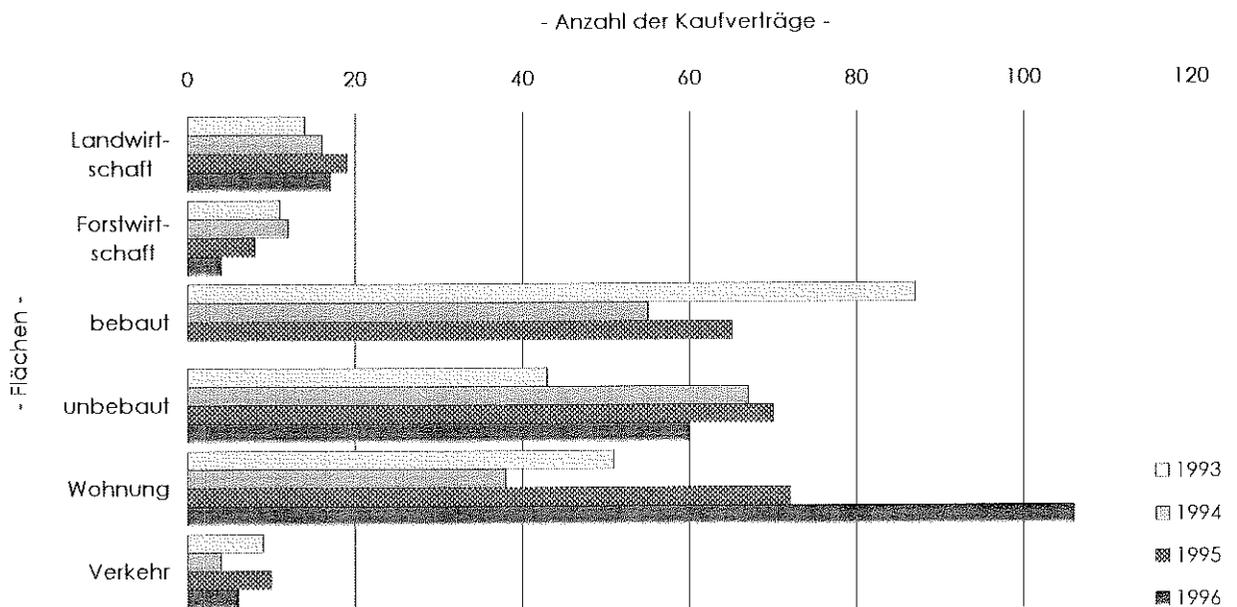
Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wipperfürth

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1993	14	11	87	43	51	9	1	216
1994	16	12	55	67	38	4	1	193
1995	19	8	65	70	72	10	0	244
1996	17	4	- <sup>1)</sup>	60	106	6	0	193

Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1996

[ha]	26,88	7,06	- <sup>1)</sup>	29,10	- <sup>1)</sup>	0,14	0,00	63,18
[DM]	651.254	127.249	- <sup>1)</sup>	13.784.780	20.970.776	46.927	0	35.580.986

<sup>1)</sup> wurde für 1996 nicht ermittelt



## Bodenwerte

### Forstwirtschaftliche Flächen

Mit 167 Kaufverträgen forstwirtschaftlicher Flächen wurden im Oberbergischen Kreis 1996 wiederum sehr viele Verträge registriert. Damit wurde das hohe Niveau der Jahre 1992 - 1993 wieder erreicht. Der Umsatz dieser Flächen betrug 143,0 ha. Das entspricht lediglich 0,39% der gesamtforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises. Um die im 1992er Marktbericht gemachten Aussagen weiter zu untersuchen, wurden aus den 167 Kaufverträgen 46 Verträge ausgewählt, die entweder die Eintragung „ohne Aufwuchs“ hatten oder bei denen vom Preis her zu vermuten war, daß dieser den Aufwuchs nicht beinhaltet. Die nachfolgende Tabelle gibt gemeindeweise die Ergebnisse der forstwirtschaftlichen Bodenpreise mit und ohne Aufwuchs wieder:

Tabelle: Kaufpreise - Forstwirtschaft

Stadt / Gemeinde	Durchschnittspreis ohne Aufwuchs [DM/m <sup>2</sup> ] aus (Anz.) ermittelt		Durchschnittspreis mit Aufwuchs [DM/m <sup>2</sup> ] aus (Anz.) ermittelt	
Bergneustadt	0,74 DM	(4)	2,18 DM	(5)
Engelskirchen	0,70 DM	(6)	2,40 DM	(5)
Gummersbach	0,84 DM	(7)	2,25 DM	(23)
Hückeswagen	0,50 DM	(1)	2,27 DM	(6)
Lindlar	0,70 DM	(2)	2,30 DM	(2)
Marienheide	0,67 DM	(3)	2,20 DM	(6)
Morsbach	0,57 DM	(3)	2,23 DM	(9)
Nümbrecht	0,80 DM	(2)	1,64 DM	(5)
Radevormwald	0,75 DM	(2)	2,66 DM	(5)
Reichshof	0,72 DM	(6)	2,05 DM	(12)
Waldbröl	0,97 DM	(3)	2,30 DM	(3)
Wiehl	0,83 DM	(7)	2,18 DM	(11)
Wipperfürth	-	-	2,13 DM	(3)
Oberbergischer Kreis	0,77 DM	(46)	2,21 DM	(95)

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 1996 keinen signifikanten Trend.

Der Mittelwert aller 46 untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs beträgt 0,77 DM/m<sup>2</sup>. Vergleichbare Kauffälle von 1991 bis 1995 bestätigen diesen Wert.

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

0,80 DM/m<sup>2</sup>

abgeleitet.

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

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

Eine Untersuchung der vorliegenden Kaufpreise nach derartigen Gesichtspunkten wurde nicht durchgeführt.

## Landwirtschaftliche Flächen

Nachdem der Teilmarkt an landwirtschaftlichen Flächen in den vergangenen Jahren rückläufig war, ist dieser Trend im Jahre 1996 zunächst zum Stillstand gekommen. Im Verhältnis zu anderen benachbarten Landkreisen ist dieser Teilmarkt mit insgesamt 167 Verkäufen immer noch lebhaft.

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug 1996 195,4 ha. Das entspricht 0,52% der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

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

Aufbauend auf den 1992er Untersuchungen wurde nachfolgende Tabelle abgeleitet.

Tabelle: Entwicklung der Kaufpreise - Landwirtschaft 1989 - 1996

Jahr	Acker- / Grünlandzahlen						Ø Preis
	25-29 [DM/m <sup>2</sup> ]	30-36 [DM/m <sup>2</sup> ]	37-42 [DM/m <sup>2</sup> ]	43-49 [DM/m <sup>2</sup> ]	50-55 [DM/m <sup>2</sup> ]	56-60 [DM/m <sup>2</sup> ]	[DM/m <sup>2</sup> ]
1989	2,38	2,21	2,42	2,41	2,38	2,61	2,36
1990	2,14	2,20	2,17	2,37	2,48	2,56	2,26
1991	2,10	2,40	2,38	2,28	2,47	2,58	2,36
1992	2,27	2,32	2,35	2,39	2,60	2,37	2,36
1993	2,19	2,22	2,23	2,38	2,46	2,50	2,29
1994	2,40	2,42	2,17	2,23	2,28	3,00	2,29
1995	2,31	2,49	2,26	2,47	2,34	2,28	2,36
1996	2,70	2,30	2,36	2,32	2,71	2,59	2,41

Ein Vergleich in den jeweiligen Klassen zeigt, daß die durchschnittlichen Jahreswerte stark schwanken. Bei einer Betrachtung im langjährigen Mittel spielen sich diese Werte jedoch auf einen konstanten Wert ein, wobei die jeweilige Regressionsgerade einen annähernd gleichen Verlauf ohne eine nennenswerte Steigung zeigt. Aufgrund dieser Untersuchung kann folgende Tabelle aufgestellt werden.

Tabelle: Durchschnittliche Kaufpreise - Landwirtschaft 1989 - 1996

	Acker- / Grünlandzahlen						Summe / Mittelwert
	25-29	30-36	37-42	43-49	50-55	56-60	
Anzahl der Fälle	67	201	223	200	75	35	801
Ø Acker- / Grünlandzahl	26,99	33,27	39,47	45,54	51,46	57,08	40,29
Ø Preis / m <sup>2</sup>	2,23	2,29	2,30	2,35	2,47	2,53	2,33

Aus dieser Tabelle läßt sich erkennen, daß die Linearität in Abhängigkeit von der Ertragsfähigkeit nicht durchgängig ist, sondern ab einer Wertzahl von 50 ein deutlicher Sprung einsetzt.

Aus den gezahlten, durchschnittlichen Kaufpreisen wird für 1996 folgende Tabelle abgeleitet.

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen

1996	Acker- / Grünlandzahl							
Bodenzahl	25	30	35	40	45	50	55	60
Ausgangswert [DM/m <sup>2</sup> ]	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,45	2,50	2,55

Ø Ausgangswert landwirtschaftlicher Flächen = 2,35 DM / m<sup>2</sup>

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

Eine Untersuchung, ob innerhalb des Oberbergischen Kreises regional unterschiedliche landwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 1992 bis 1996 keinen signifikanten Trend.

Anzumerken sei hier noch, daß 51% der für die Auswertung zur Verfügung stehenden Kaufpreise aus dem Südkreis, 19% aus dem mittleren Kreisgebiet und die restlichen 30% aus dem Nordkreis stammen.

## Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen

„Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sind Flächen, die sich „insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht“ (§4 (1) Nr. 2 WertV 88)

Diese Flächen werden im Oberbergischen Kreis durchschnittlich mit

6,20 DM/m<sup>2</sup> ± 3,20 DM/m<sup>2</sup>

gehandelt. Dieser Wert konnte aus 52 Kaufverträgen des Jahres 1996 abgeleitet werden.

## Bauerwartungsland und Rohbauland

Unter Bauerwartungsland versteht man solche Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen (§4 (2) WertV88).

Um eine Relation zwischen Bauerwartungsland und Bauland herzustellen, wurde bei nachfolgender Untersuchung von erschließungsbeitragspflichtigen Bauland (ebp) ausgegangen.

Nach Auswertung von 10 Kauffällen konnte nachgewiesen werden, daß Bauerwartungsland im Oberbergischen Kreis mit durchschnittlich 55% des Baulandwertes (ebp) gehandelt wird. Die Spanne reicht von ca. 35 - 80%. Eine Abhängigkeit des Prozentsatzes von der Höhe des Baulandwertes konnte 1996 nicht festgestellt werden.

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 und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. (§4 (3) WertV 88). Aus 22 Kauffällen im Jahre 1996 konnte abgeleitet werden, daß diese Flächen mit 35 -90 % des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes gehandelt werden.

## Baureifes Land

### Bodenrichtwerte

Nach § 196 BauGB (1) sind aufgrund der Kaufpreissammlung durchschnittliche Lagewerte für den Boden, unter Berücksichtigung des jeweiligen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland, rückwirkend zum Stichtag 31.12. eines jeden Jahres, zu ermitteln. Diese Lagewerte werden als Bodenrichtwerte bezeichnet.

Die Bodenrichtwerte sind 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 (Bodenrichtwertgrundstück) (§11 (2) GAVO).

Weichen im Einzelfall Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Grundstückszuschnitt (insbes. Grundstückstiefe), Hanglage, Beeinträchtigung durch besonders starke Immissionen usw. vom Bodenrichtwertgrundstück ab, 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 Gutachter des jeweiligen Finanzamtes mit. Die Bodenrichtwerte werden durch Offenlegung bekanntgemacht.

Für das Jahr 1996 ergab sich eine Preissteigerung der Baulandpreise von 10,25 %.

Die Spannbreite der erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte beträgt 40 - 300 DM/m<sup>2</sup> für Wohnbaugrundstücke.

Die ca. 1200 Bodenrichtwerte des Oberbergischen Kreises sind in 13 Karten dargestellt. Grundlage sind die jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindepläne. Jedermann kann von der Geschäftsstelle Auskunft über die Bodenrichtwerte verlangen.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 (siehe Beispiel auf der nachfolgenden Seite) werden für 20,- DM abgegeben. Für darüber hinausgehende Auszüge und ganze Kartenblätter werden Gebühren (von z.Z. 26,- DM bis 54,- DM) erhoben. Auskünfte größeren Umfangs oder schwierigerer Art werden ebenfalls gegen Gebühr erteilt.



Der Gutachterausschuß  
für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis

**Geschäftsstelle**

Dienstgebäude:  
Kreishaus  
Mollkestraße 42, 51643 Gummersbach

Besuchszeit soweit nicht anders angegeben:  
Montags - Freitags 8.00 - 12.00  
Montags - Donnerstags 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

Postanschrift  
Der Gutachterausschuß - 51641 Gummersbach

Telefon  
88-6230

Auskunft erteilt  
Hr. Fries

Zimmer Nr.  
U 2, 19

Geschäftszeichen  
62/14

Datum  
28.08.97

**Bodenrichtwertauskunft**  
hier: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Aus dem umseitigen Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte des Oberbergischen Kreises sind die Bodenrichtwerte für den Stichtag 31.12.1996 ersichtlich.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Richtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und wird in DM/m<sup>2</sup> angegeben.

Als wertbestimmende Eigenschaften gelten u.a. das Maß der baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Erschließungszustand und die Grundstücksgestaltung, insbesondere die Grundstückstiefe. Diesbezügliche Abweichungen können Änderungen des Grundstückswertes bewirken. Die Bodenrichtwerte gelten nur für alllastenfreie Grundstücke.

Eingeklammerte Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie, nicht eingeklammerte Richtwerte auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Die Richtwerte für gewerbliche Bauflächen sind mit dem Symbol ^ gekennzeichnet, wobei die Werte für die mit öffentlichen Mitteln geförderten Flächen zusätzlich mit \* versehen sind.

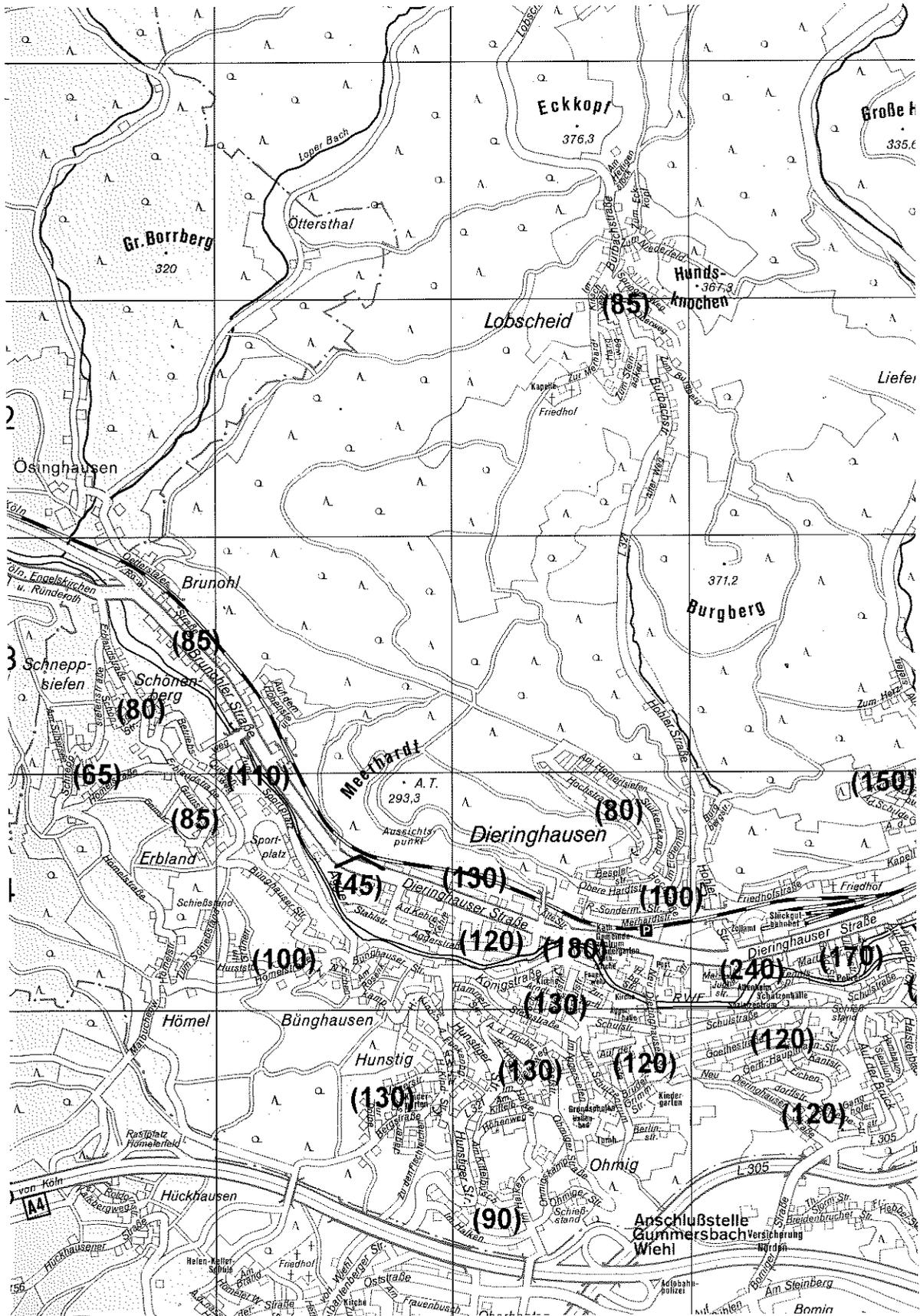
Im Auftrag

Kreissparkasse Köln  
Kto. 0 341 000 108  
BLZ 370 502 99

Sparkasse Gummersbach - Bergneustadt  
Kto. 190 413  
BLZ 384 500 00

Postfiliale Köln  
Kto. 458-504  
BLZ 370 100 50

Telefon (02261) 8801  
Telefax (02261) 88 62 62  
Telex 884 418



## Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.1996

Vorbemerkung: In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises sind in der Regel keine besonderen Gebiete für den Geschößwohnungsbau ausgewiesen. Deshalb enthält die folgende Tabelle keine gebietstypischen Werte für den Geschößwohnungsbau. Die mit \* gekennzeichneten gebietstypischen Werte der Gewerbeflächen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte. Sie sind nicht anzuhalten bei Grundstücksbewertungen. In solchen Fällen ist der auf den Bewertungsfall bezogene Bodenrichtwert bei der Geschäftsstelle abzufragen.

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
<b>Bergneustadt</b>						
Bergneustadt	170	160	100	60	45	-
Wiedenest	130	110	90	-	25 *	-
dörfliche Lagen	90	60	50	-	25	-
<b>Engelskirchen</b>						
Engelskirchen	220	150	100	-	-	-
Loope	180	130	110	40 *	-	-
Ründeroth	170	130	120	50	-	-
dörfliche Lagen	120	110	70	-	-	-
<b>Gummersbach</b>						
Gummersbach	310	150	120	50	-	-
Niederseßmar	130	120	90	-	-	-
Derschlag	120	110	70	70	30 *	-
Dieringhausen	120	120	100	45	-	-
dörfliche Lagen	140	110	90	40	-	-
<b>Hückeswagen</b>						
Hückeswagen	200	180	-	60	50 *	-
dörfliche Lagen	-	140	90	-	-	-
<b>Lindlar</b>						
Lindlar	250	200	150	45 *	60	-
Schmitzhöhe	240	220	170	-	-	-
Frielingsdorf	150	140	70	-	-	-
dörfliche Lagen	160	110	100	-	-	-

Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
<b>Marieneide</b>						
Marieneide	130	100	80	35	-	-
Müllenbach	130	110	-	40	-	-
Kälsbach	-	-	-	45 *	-	-
dörfliche Lagen	110	80	60	-	-	-
<b>Morsbach</b>						
Morsbach	110	100	100	20 *	-	-
dörfliche Lagen	80	70	50	30	-	-
<b>Nümbrecht</b>						
Nümbrecht	150	140	130	-	-	-
dörfliche Lagen	120	100	60	30 *	-	-
<b>Radevormwald</b>						
Radevormwald	230	170	160	80 *	-	-
Dahlerau/Keilbeck	210	170	120	-	-	-
dörfliche Lagen	150	100	70	-	-	-
<b>Reichshof</b>						
Eckenhagen	130	120	70	-	30	-
Denklingen	110	100	70	-	-	-
Wildbergerhütte	120	90	-	-	-	-
dörfliche Lagen	90	80	60	35 *	18 *	-
<b>Waldbröl</b>						
Waldbröl	150	130	110	35 *	-	-
Hermesdorf	110	110	70	-	-	-
dörfliche Lagen	100	90	60	-	-	-
<b>Wiehl</b>						
Wiehl	170	130	120	-	-	-
Bielstein	130	120	100	40	-	-
Drabenderhöhe	130	90	-	-	25 *	-
dörfliche Lagen	150	100	70	45 *	-	-
Gew.Geb. Bomig-West	-	-	-	50	-	-
Gew.Geb. Bomig-Ost	-	-	-	45 *	-	-
<b>Wipperfürth</b>						
Wipperfürth	210	170	120	50	-	-
dörfliche Lagen	140	120	70	20	-	-
Gew.Geb. Hämmern	-	-	-	25 *	-	-
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>150</b>	<b>120</b>	<b>90</b>	<b>45</b>	<b>35</b>	<b>-</b>

## Erforderliche Daten für die Wertermittlung

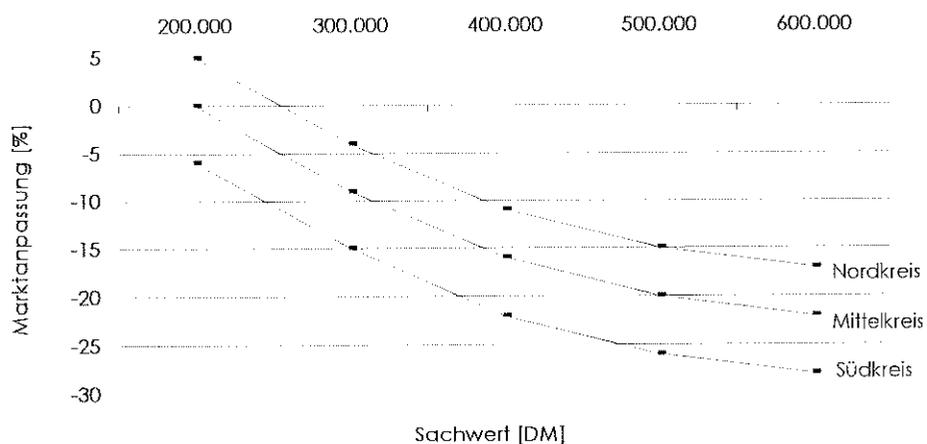
Nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der WertV 88 hat der Gutachterausschuß erforderliche Daten für die Wertermittlung aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

## Marktanpassungskorrekturen

Im Jahr 1996 wurden keine Untersuchungen der Marktanpassungskorrekturen durchgeführt. Deshalb sind die folgenden Tabellen aus dem Grundstücksmarktbericht 1995 übernommen worden. Ausführliche Informationen über die Ableitung dieser Tabellen können dort nachgelesen werden.

Tabelle: Marktanpassungskorrekturen für Sachwertobjekte (Stand 1995)

Jahr	Sachwert [DM]					ANZ.()
	200.000	300.000	400.000	500.000	600.000	
Nordkreis	5	-4	-11	-15	-17	(19)
Mittelkreis	0	-9	-16	-20	-22	(62)
Südkreis	-6	-15	-22	-26	-28	(19)



Nordkreis = Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth

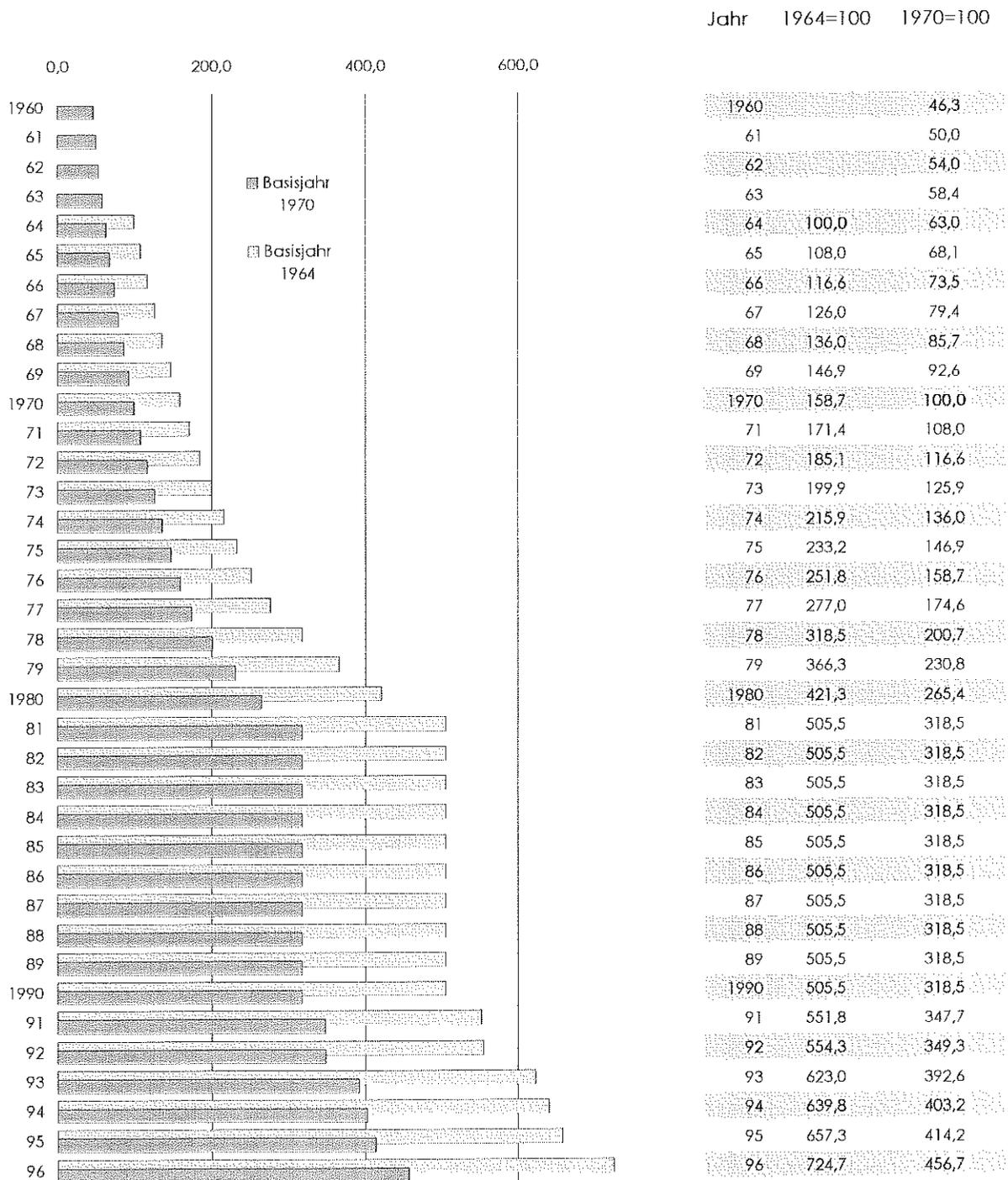
Mittelkreis = Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Reichshof, Wiehl

Südkreis = Morsbach, Nümbrecht, Waldbröl

## Bodenpreisindexreihen

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfaßt werden ( §9 (1) WertV). Grundlage für die Ermittlung der einzelnen Indizes bilden die Daten der Kaufpreissammlung bzw. die aus dieser Kaufpreissammlung abgeleiteten Bodenrichtwerte.

Baulandpreisindex für Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis



## Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. (§ 11 WertV88)

Für die im 1995er Marktbericht abgedruckten Tabellen der Liegenschaftszinssätze liegen z.Z. noch keine neueren Untersuchungen vor. Lediglich für Eigentumswohnungen wurde ein Zinssatz für 1996 abgeleitet.

Tabelle: Liegenschaftszinssätze 1995

Art des Objekts	Liegenschaftszinssatz	aus Anzahl ( ) ermittelt
Ein- / Zweifamilienhäuser	3,25 %	(133)
Dreifamilienhäuser	4,5 - 5,0 %	(10)
Mehrfamilienhäuser (4 bis 8 WE)	5,5 - 6,0 %	(6)
Eigentumswohnungen (60 - 90 m <sup>2</sup> )		
- Wiederverkauf und Umwandlung	3,0 - 4,5 %	(108)
- Erstverkauf	3,0 - 3,75 %	(87)

Tabelle: Liegenschaftszinssätze 1996

Art des Objekts	Liegenschaftszinssatz	aus Anzahl ( ) ermittelt
Eigentumswohnungen (60 - 90 m <sup>2</sup> )		
- Wiederverkauf und Umwandlung	2,5 - 4,0 %	(71)
- Erstverkauf	2,5 - 3,5 %	(55)

## Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt

### Allgemeines

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

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

Wohnungs- und Teileigentum werden eigenständig im Grundbuch gesichert.

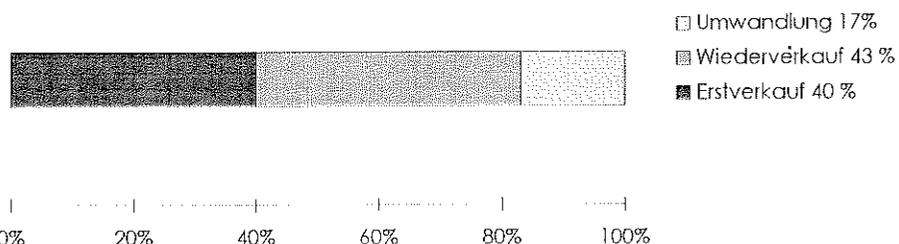
Nach einem Anstieg der Verkäufe von 26 % im Jahr 1995 war 1996 nochmals ein leichter Anstieg von 3 % zu verzeichnen, insgesamt wurden 960 Kauffälle registriert.

### Wohnungseigentum

Der Teilmarkt von Eigentumswohnungen (EW) gliedert sich in Erstverkauf, Wiederverkauf und Umwandlung:

- Unter **Erstverkauf** versteht man den Verkauf einer EW nach Fertigstellung (Neubau). Bei der folgenden Auswertung wurden auch Kaufverträge von EW berücksichtigt, die erst 1997 fertiggestellt werden.
- Unter **Wiederverkauf** von EW versteht man die Wohnungen, die als Wohnungseigentum ausgewiesen sind und weiterverkauft werden.
- **Umgewandelte** EW sind ehemalige Mietwohnungen, die vor dem Verkauf in Wohnungseigentum umgewandelt wurden.

Folgende Grafik gibt einen Überblick über die Aufteilung des Wohnungseigentums-Teilmarktes (Verkäufe im Jahre 1996).



Der Teilmarkt für Wohnungseigentum kann im wesentlichen im gesamten Kreisgebiet als einheitlich angesehen werden. Lediglich bei den Erstverkäufen waren einzelne Tendenzen zu erkennen, daß in Gummersbach, Radevormwald und Wipperfürth teilweise höhere Verkaufspreise (pro Quadratmeter Wohnfläche) zu erzielen sind. In Gummersbach sind dies insbesondere die Zentrumslagen (Preise um 4500 DM/m<sup>2</sup>), wogegen in Radevormwald und Wipperfürth die gehobenen Wohnlagen vom allgemeinen Preisgefüge abweichen (3600 DM/m<sup>2</sup> bzw. 3700 DM/m<sup>2</sup>). Aufgrund der wenigen Kauffälle konnten jedoch keine weiteren statistischen Untersuchungen durchgeführt werden, um allgemeingültige Aussagen zu treffen.

Da zwischen wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen in den Verkaufspreisen kein nachweislicher Unterschied erkennbar war, wurden beide Gruppen bei der Auswertung zusammengefaßt.

Für nachfolgende Tabelle wurden ausschließlich Eigentumswohnungen untersucht, die 1996 gekauft wurden. Die Wohnungsgrößen lagen zwischen 60 - 90 m<sup>2</sup>. Die angegebenen Durchschnittspreise beziehen sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche.

Tabelle: Wohnungseigentum

Wiederverkauf und Umwandlung

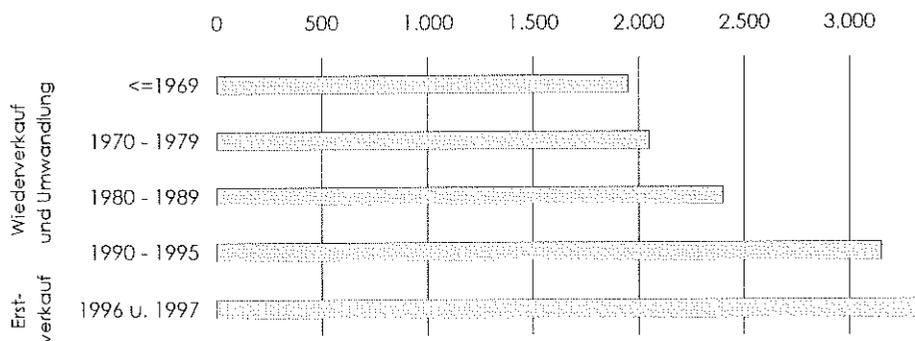
Baujahr	Durchschnittspreis [DM/m <sup>2</sup> ]*	Anzahl
<=1969	1.950	16
1970 - 1979	2.050	25
1980 - 1989	2.400	18
1990 - 1995	3.150	3

Erstverkauf

Baujahr	Durchschnittspreis [DM/m <sup>2</sup> ]*	Anzahl
1996 u. 1997	3350	56

\* = Durchschnittspreise auf 50,- DM gerundet

Durchschnittspreise von Wohnungseigentum [DM]



Bei den Erstverkäufen konnte eine Abhängigkeit des Verkaufspreises (bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche) sowohl von der Wohnungsgröße als auch vom Bodenwert festgestellt werden. Zur Bestimmung der Größenordnung der Abhängigkeit wurde eine Regressionsanalyse durchgeführt.

Tabelle: Parameter der Regressionsgeraden (für Erstverkauf)

Abhängige Merkmale	Steigung	Achsenabschnitt	Korrelationskoeffizient beider Merkmale
Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ] zu Verkaufspreis [DM/m <sup>2</sup> ]	-11,12	4122,39	-0,36
Bodenwert/m <sup>2</sup> zu Verkaufspreis [DM/m <sup>2</sup> ]	3,97	2681,61	0,62

Dies bedeutet für die Verkaufspreise pro Quadratmeter Wohnfläche:

- für je 10 m<sup>2</sup> mehr / weniger an Wohnfläche ist ein Abschlag / Zuschlag von 110 DM angemessen
- für je 10 DM/m<sup>2</sup> höheren / niedrigeren Bodenwert ist ein Zuschlag / Abschlag von 40 DM angemessen

Ausgangsgröße ist hierbei die durchschnittliche Wohneinheit von 75 m<sup>2</sup> bei einem Bodenwert von 150 DM/m<sup>2</sup> (mittlere Wohnlage). Diese wurde im Mittel für 3350 DM/m<sup>2</sup> verkauft.

Soweit Zu- bzw. Abschläge auf Grund der Wohnungsgröße und aufgrund des Bodenwerts angebracht werden, muß beachtet werden, daß diese sich nicht ohne weiteres addieren lassen.

Darüber hinaus wirken sich neben der Wohnungsgröße und des Bodenwerts noch eine Vielzahl anderer Merkmale auf den Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche aus (z.B. Ausstattung, Lage im Haus), so daß die zuvor genannten Zu- u. Abschläge nicht alleine zur Preisbildung herangezogen werden können.

Bei den wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen wurde keine funktionale Abhängigkeit zwischen Wohnungsgröße und Verkaufspreis bzw. Bodenwert und Verkaufspreis festgestellt. Ein Einfluß des Bodenwerts konnte nur insoweit ermittelt werden, daß der Miteigentumsanteil bei Erstverkäufen ca. 10 % des Verkaufspreises beträgt und dieser Anteil bei früheren Baujahren auf ca. 15 % ansteigt.

## Teileigentumspreise

Aus den Teileigentumsverträgen konnten folgende Durchschnittspreise abgeleitet werden (aufgrund des geringen Datenmaterials wurden die Jahre 1995 u. 1996 zusammen ausgewertet):

Tabelle: Teileigentumspreise

Stellplatz in/im	Baujahr vor 1990		Baujahr nach 1990	
	[DM/Stellplatz]*	(Anzahl)	[DM/Stellplatz]*	(Anzahl)
Tiefgarage oder Garage	10.000	(15)	17.400	(36)
Carport	5.000	(1)	9.900	(5)
Freien	5.900	(8)	8.900	(11)

\*= Werte auf 100 DM gerundet

## Unselbständige 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.

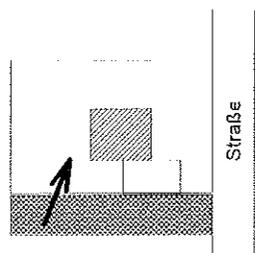
Es sind hier Eigentümer betroffen, die durch einen Zukauf die bauliche Ausnutzung ihres Grundstücks verbessern können oder die so einen günstigeren Zuschnitt ihres Grundstücks erreichen.

Bei einem freihändigen Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur Straßenbaulastträger oder bei einer Rückübertragung die angrenzenden Eigentümer als Käufer in Frage. Für den Ankauf von Flächen, die zu Straßenverbreiterungen/-änderungen herangezogen wurden, wurden Preise von durchschnittlich 60% der benachbarten Baulandwerte bezahlt.

Die Spanne reicht von 25 - 110 %. Für diese Untersuchung konnten 18 brauchbare Verkaufsfälle herangezogen werden. Lediglich in einem Fall wurde die benötigte Fläche zu mehr als 100 % des benachbarten Baulandwertes gekauft.

Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Insgesamt wurden 33 brauchbare Kauffälle untersucht und in Relation zum benachbarten Baulandwert gebracht.

### 1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken



a.) Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung

Durchschnittspreis in [%] \*

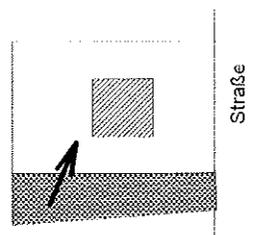
120

Spanne in [%]

80 - 170

Anzahl

4

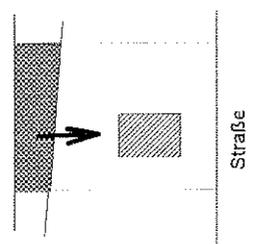


b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Stellflächen

55

40 - 85

8



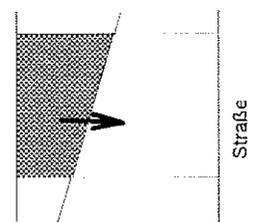
c.) Hinterlandflächen (einschließlich Garten) im Innenbereich

45

20 - 85

8

### 2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke



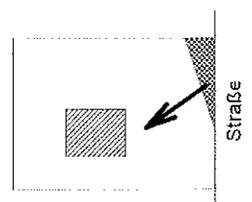
Flächen, die die Bebauung eines Grundstücks wesentlich verbessern

90

85 - 100

5

### 3.) Straßenlandrückveräußerungen an Anlieger<sup>1)</sup>

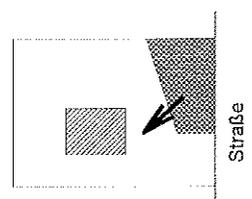


a.) Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichenden Vorgärten

25

10 - 90

29<sup>1)</sup>



b.) Große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen

40

10 - 85

17<sup>1)</sup>

\* = Durchschnittswerte wurden auf 5% gerundet

<sup>1)</sup> = ausgewertet wurden die Jahre 1994-1996

## Mietspiegel

Im Frühjahr 1997 veröffentlichten der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln den Mietspiegel 1996 für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 01. 01.1997 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 des Mietspiegels über Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume u. Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis (Stand 1993) im Anhang abgedruckt.

Desweiteren befindet sich im Anhang, mit freundlicher Genehmigung der beteiligten Verbände, der Mietspiegel für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Gummersbach (Stand: 1.12.1993). Die Geltungsdauer dieses Mietspiegels wurde im Dezember 1996 um ein Jahr verlängert.

Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

# Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen / Stand: 01.01.1997

Kreisgebiet **Oberbergischer Kreis**

Zusammengestellt bei der  
Rheinischen Immobilienbörse durch:

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

Zusätzliche Informationen geben:

Haus- und Grundbesitzer  
verein e.V. im  
Oberbergischen Kreis  
Kaiserstraße 27  
51643 Gummersbach  
Tel.: (0 22 61) 2 43 72

Schutzgebühr DM 5,-  
Nachdruck nur mit  
ausdrücklicher  
Genehmigung

Für ihre Mitglieder:  
Rheinische  
Immobilienbörse  
Unter Sachsenhausen 10-26  
50667 Köln  
Tel.: (0221) 16 40 -352

Mieterverein Oberberg e.V.  
Dieringhauser Straße 45  
51645 Gummersbach  
Tel.: (0 22 61) 7 79 55

## Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten (§2 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe) 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 wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in einfachen Wohnlagen in Randlagen und in Wohnungen ohne WC in der Wohnung, sofern dies nicht durch besondere Lagevorteile und ähnlichem ausgeglichen wird. Dort können Abschläge um 10 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- u. Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die nachstehenden 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 erfolgt nach der Zweiten Berechnungsverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu ¼ angerechnet werden.

### 2. Baualtersgruppe I

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

### 3. Lage der Wohnung

#### Einfache Wohnlagen

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

#### Mittlere Wohnlagen

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

#### Gute Wohnlagen

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

### Randlagen

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

### 4. Ausstattung der Wohnungen

#### a) Heizung

Bei Warmluftheizung, die die Beheizung der Wohnung überwiegend zulassen, ist die Einordnung in der Gruppe mit Heizung jedoch an der unteren Grenze der Mietpreisspanne angemessen.

#### b) besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

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

Es ist erforderlich, daß mehrere Merkmale vorliegen.

### 5. Modernisierung

Von einem modernisierten Bau kann gesprochen werden, wenn durch umfassende Modernisierung Art und Ausstattung des Anwesens neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. Die Mietwerte orientieren sich an denen der Gruppe III.

### 6. Appartements

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

**Wohnungen (Mieten in DM pro m<sup>2</sup>)**

um 40 m <sup>2</sup> Größe			von 40 - 60 m <sup>2</sup> Größe			von 60 - 80 m <sup>2</sup> Größe			ab 80 m <sup>2</sup> Größe		
einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage

**Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis zum 20.06.1948 bezugsfertig wurden**

A	5,00-6,00	5,90-7,00	5,50-7,80	4,70-5,60	5,60-6,70	5,10-7,40	4,50-5,50	4,50-5,70	4,90-6,20	4,40-5,40	4,40-5,60	4,80-6,10
B	5,60-6,50	6,50-7,70	7,10-8,40	5,30-6,10	6,00-7,10	6,60-7,90	4,90-5,90	4,90-6,10	5,50-6,70	4,70-5,70	4,70-5,90	5,30-6,50
C	6,60-7,70	7,80-9,00	9,60-10,00	6,50-7,30	7,40-8,60	9,20-9,40	6,00-7,00	6,00-7,20	5,70-8,00	5,90-6,90	5,90-7,10	6,60-7,80

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

A	5,70-6,70	6,60-7,70	7,20-8,50	5,40-6,40	6,30-7,20	6,90-7,90	5,30-6,30	6,00-7,00	6,60-7,60	4,90-6,00	5,80-6,80	6,40-7,40
B	6,30-7,20	7,20-8,30	7,90-9,20	5,90-6,90	6,80-7,80	7,50-8,50	5,40-6,40	6,30-7,20	6,90-7,90	5,40-6,40	6,30-7,20	6,90-7,90
C	7,70-8,70	8,90-10,10	9,90-11,10	7,20-8,20	8,30-9,40	9,20-10,20	6,90-7,90	8,00-9,00	8,80-9,90	6,70-7,70	7,70-8,70	8,40-9,50

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

A	5,80-6,70	6,70-8,50	7,40-9,80	5,50-6,40	6,40-8,10	7,00-9,40	5,30-6,10	6,00-7,80	6,60-8,90	5,20-6,00	5,90-7,70	6,50-8,90
B	6,40-7,20	7,40-9,20	8,10-10,50	6,00-6,90	7,00-8,90	7,70-10,10	5,70-6,60	6,60-8,30	7,20-8,70	5,60-6,50	6,50-8,20	7,10-9,50
C	7,90-8,80	9,20-11,00	10,10-12,50	7,60-8,40	8,60-10,60	9,60-12,20	7,00-7,90	8,10-10,00	8,90-11,30	6,90-7,80	8,00-9,90	8,80-11,20

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

A												
B												
C	8,70-9,90	10,10-13,50	11,10-15,50	7,30-8,40	8,40-11,90	9,30-13,60	5,70-7,80	7,70-11,10	8,40-12,80	5,60-7,70	7,60-11,00	8,30-12,70

**Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 1996 bezugsfertig wurden**

A												
B												
C		10,00-13,00	13,00-15,00		10,00-12,00	12,50-14,00		11,00-13,00	13,00-14,00		10,00-11,00	11,00-12,00

Bei den nicht belegten Feldern lag kein Datenmaterial vor.

A - ohne Bad/WC Mit Heizung, fehlt gleichzeitig die Heizung, sind Abschläge von 10 % angemessen

B - mit Bad/WC, ohne Heizung

C - mit Bad/WC, mit Heizung

Anhang B : Mietspiegel für Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis (Auszug)

**Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume  
und Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis  
Kammerbezirk Köln**

Stand : August 1993

Stadt Gemeinde	Ladenlokale			Büroräume		Gewerbe- räume
	1a-Lage	1b-Lage	2a-Lage	1a-Lage	1b-Lage	
	DM/qm					
<b>Bergneustadt</b>	20 - 25	15 - 20	9 - 13	15 - 18	10 - 15	4 - 8
<b>Engelskirchen</b>	13 - 18	10 - 13	7 - 10	12 - 15	10 - 12	4 - 8
<b>Gummersbach</b>	20 - 35	15 - 20	10 - 15	15 - 20	12 - 15	4 - 8
<b>Hückeswagen</b>	17 - 21	13 - 17	8 - 11	11 - 12	9 - 11	3 - 7
<b>Lindlar</b>	13 - 18	10 - 13	7 - 10	12 - 15	10 - 12	4 - 8
<b>Marienheide</b>	14 - 16	9 - 11		11 - 13	8 - 10	5 - 8
<b>Morsbach</b>	18 - 23	14 - 18	8 - 12	12 - 14	9 - 12	3 - 7
<b>Nümbrecht</b>	14 - 18	10 - 13		11 - 13	8 - 10	5 - 8
<b>Radevormwald</b>	15 - 20	10 - 15		11 - 13	8 - 10	5 - 8
<b>Reichshof</b>	11 - 13	8 - 10		10 - 12	8 - 10	3 - 8
<b>Waldbröl</b>	20 - 25	15 - 20	9 - 13	13 - 15	10 - 13	4 - 8
<b>Wiehl</b>	20 - 25	15 - 20	9 - 13	13 - 15	10 - 13	4 - 8
<b>Wipperfürth</b>	20 - 35	15 - 20	9 - 13	13 - 15	10 - 13	4 - 8

Herausgeber :  
Industrie- und Handelskammer zu Köln,  
Rheinische Immobilienbörse

Anhang C : Mietspiegel für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Gummersbach<sup>1)</sup>

OBERBERGISCHER  
HAUS- UND GRUNDBESITZER- VEREIN  
E. V.

Postfach 100707 · 51607 Gummersbach  
Kaiserstraße 27 · 51643 Gummersbach  
Tel. u. Fax (02261) 24372

## MIETENSPIEGEL

für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Gummersbach.

Stand: 1. Dezember 1993 <sup>1)</sup>

### Erstellt und herausgegeben durch:

- das Amt für Stadtentwicklungsplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Gummersbach,  
Rathausplatz 1, 51643 Gummersbach, Telefon (02261) 87229.
- den Oberbergischen Haus- und Grundbesitzerverein e. V.,  
Kaiserstraße 27, 51643 Gummersbach, Telefon (02261) 24372.
- den Einzelhandelsverband Oberbergischer Kreis e. V. in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft,  
Bismarckstraße 9a, 51643 Gummersbach, Telefon (02261) 62021.

Die Fortschreibung des Mietspiegels erfolgt zum 1. Dezember 1996. <sup>1)</sup>

Schutzgebühr: 10.00 DM

<sup>1)</sup> Die Geltungsdauer des Mietspiegels wurde im Dezember 1996 um 1 Jahr verlängert

	Gummersbach Bereich EKZ Kaiserstraße Hindenburgstraße	Gummersbach Bereich Bismarckplatz	Gummersbach Bereich Schützenstraße Moltkestraße	Derschlag	Dieringhausen
qm	DM	DM	DM	DM	DM
<b>Geschäftsräume</b>					
20 – 50	33,00 – 65,00	20,00 – 24,00	20,00 – 31,00	16,50 – 20,00	16,50 20,00
50 – 100	27,50 – 38,50	22,00 – 33,00	20,00 – 27,50	11,00 – 16,50	11,00 16,50
über 100	27,50 – 38,50	24,00 – 31,00	17,50 – 22,00	7,00 – 11,00	9,00 – 21,00
<b>Bürräume</b>					
	11,00 – 15,50	11,00 – 13,00	11,00 – 13,00	9,00 – 11,00	9,00 – 11,00
<b>Lagerräume</b>					
	5,50 – 9,00	4,50 – 7,00	5,50 – 8,00	4,50 – 7,00	4,50 – 7,00

### Mietbegriff:

Bei den in der Tabelle angegebenen Mieten – Neuvermietungsmieten – handelt es sich um Kaltmieten ohne Nebenkosten, wie z. B. für folgende Leistungen:

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| a) Müllabfuhr           | e) Kanalbenutzungsgebühren                            |
| b) Wasserversorgung     | f) Hausverwaltung                                     |
| c) Allgemeinbeleuchtung | g) Betriebskosten der Heizung und technischen Anlagen |
| d) Treppenreinigung     | h) Versicherungen                                     |

Das gleiche gilt für die Kosten der Schönheitsreparaturen sowie für die Mehrwertsteuer.

### Erläuterungen:

Der Mietspiegel für gewerbliche Räume dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher nachhaltig erzielbarer Mieten für vergleichbare Objekte und Geschäftslagen. Er bietet den Vertragspartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Mietsache und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichsten Nutzwert wieder. Höher und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen.

Produktionsstätten in Lagerräumen sind nur berücksichtigt, soweit sie von untergeordneter Bedeutung und von unerheblichem Umfang sind.



Anhang E : Stichwortverzeichnis

*A*

Antragsberechtigte .....7  
 Aufwuchs .....40

*B*

Bauerwartungsland .....44  
 Baureifes Land .....45  
 Begünstigtes Agrarland .....44  
 Bodenpreisindex .....51  
 Bodenrichtwerte .....45  
     allgemein .....7  
     Auskünfte .....45  
     Baureifes Land .....45  
     Grundstück .....45  
     Karte .....45  
     Kartenausschnitt .....46  
     Sitzung .....45  
     Spannbreite der .....45  
 Bodenwerte,  
     forstwirtschaftliche Flächen .....41  
     landwirtschaftliche Flächen .....42

*E*

Erbbaurecht .....12  
 Erforderliche Daten für die Wertermittlung .....50  
 Ertragsfähigkeit .....42

*F*

Flächenumsatz .....10  
 Forstwirtschaftliche Flächen .....40  
 Freiraumflächen .....12

*G*

Gebietstypische Werte .....48  
 Geschößwohnungsbau .....48  
 Gutachterausschuß,  
     Geschäftsstelle .....7  
     Mitglieder .....64  
     Zusammensetzung .....7

*K*

Kaufpreiskarte .....9  
 Kaufpreissammlung .....7; 9  
 Kaufverträge .....9

*L*

Landwirtschaftliche Flächen .....41  
 Liegenschaftszinssatz .....52

*M*

Marktanpassungskorrekturen .....50

Marktübersicht der Städte und Gemeinden ..... 14  
 Marktübersicht des Kreises ..... 13  
 Mietspiegel ..... 61; 64  
 Milchwirtschaft ..... 41

*R*

Rohbauland ..... 44

*S*

Siedlungsflächen ..... 12  
 Siedlungsstruktur ..... 8

*T*

Tabelle

    Arrondierungsflächen ..... 56  
 Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen ..... 42  
 Baulandpreisindex ..... 50  
 Flächenumsatz ..... 11  
 Freiraumflächen-Siedlungsflächen ..... 12  
 Geldumsatz ..... 10  
 Kaufpreise-Forstwirtschaft ..... 40  
 Kaufpreise-Landwirtschaft ..... 42  
 Liegenschaftszinssätze 1995 ..... 52  
 Liegenschaftszinssätze 1996 ..... 52  
 Marktanpassungskorrekturen ..... 50  
 Übersicht über die Bodenrichtwerte ..... 48  
 Wohnungseigentum ..... 54  
 Teileigentum ..... 53  
 Carports ..... 56  
 Garagen ..... 56  
 Stellplätze ..... 56  
 Teilmärkte ..... 12

*U*

Übersicht über die Bodenrichtwerte ..... 48

*J*

Verkehrswert ..... 7

*II*

Wertbestimmende Merkmale für

    Bauland ..... 45  
     forstwirtschaftliche Flächen ..... 41  
     landwirtschaftliche Flächen ..... 43  
 Wohnungseigentum ..... 53

*Z*

Zusammenarbeit mit

    Amtsgericht ..... 9  
     Finanzamt ..... 45  
     Notar ..... 9