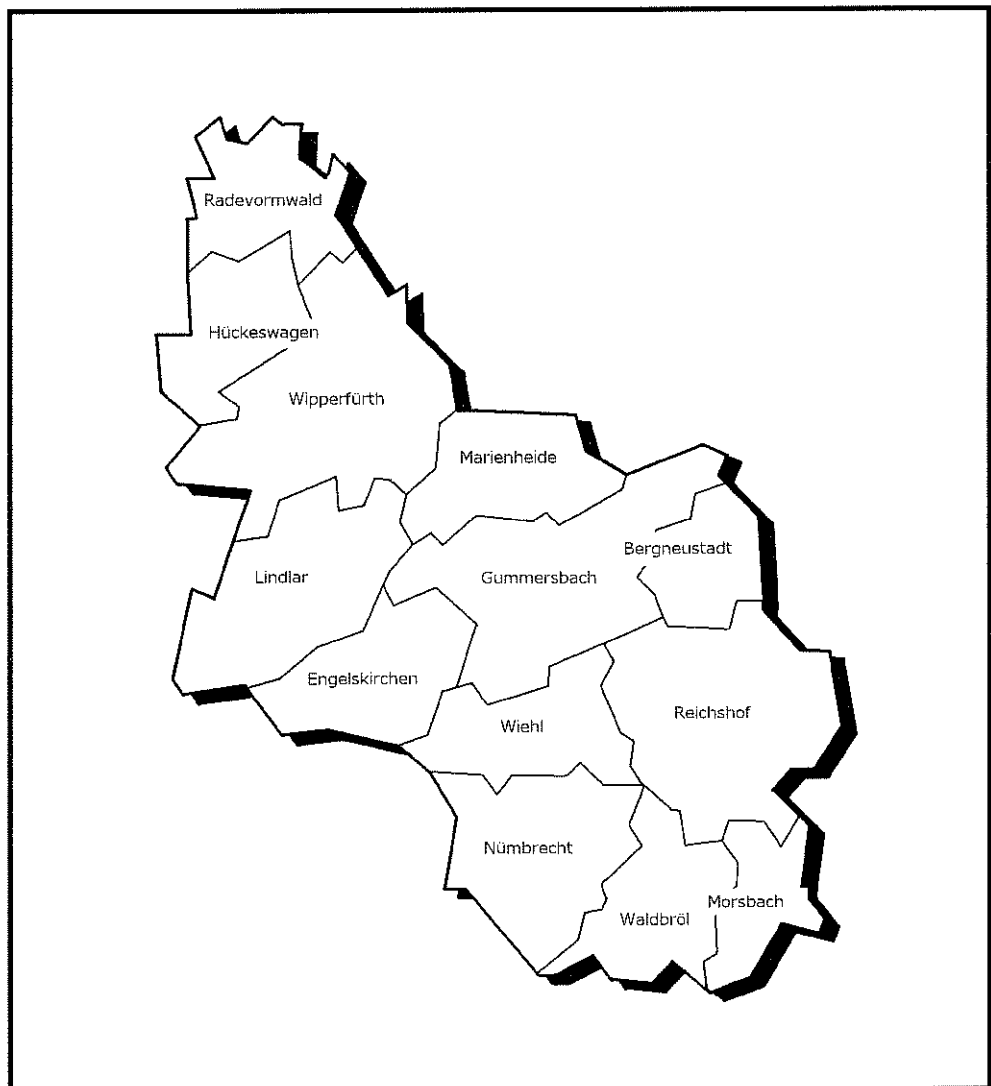




Der Gutachterausschuß für Grund-  
stückswerte im Oberbergischen Kreis

# Grundstücks- marktbericht 1997



# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

## 1997

### FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Herausgegeben im November 1998 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.

**Diese Leerseite ist für die richtige Numerierung der Seiten  
notwendig**

*entfällt beim Druck*

## 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 1997, 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 November 1998



(Weser)  
Vorsitzender

## Inhaltsverzeichnis

<b>Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte</b>	<b>6</b>
Rechtsgrundlage	6
Bildung der Gutachterausschüsse	6
Zusammensetzung	6
Aufgaben des Gutachterausschusses	7
Zuständigkeitsbereich	8
<b>Marktübersicht</b>	<b>9</b>
Die Kaufpreissammlung	9
Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis	10
Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	16
Stadt Bergneustadt	16
Gemeinde Engelskirchen	18
Stadt Gummersbach	20
Stadt Hückeswagen	22
Gemeinde Lindlar	24
Gemeinde Marienheide	26
Gemeinde Morsbach	28
Gemeinde Nümbrecht	30
Stadt Radevormwald	32
Gemeinde Reichshof	34
Stadt Waldbröl	36
Stadt Wiehl	38
Stadt Wipperfürth	40
<b>Bodenwerte</b>	<b>42</b>
Forstwirtschaftliche Flächen	42
Landwirtschaftliche Flächen	43
Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen	46
Bauerwartungsland und Rohbauland	46
Baureifes Land	47
Bodenrichtwerte	47
Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.1997	50
<b>Erforderliche Daten für die Wertermittlung</b>	<b>52</b>
Marktanpassungskorrekturen	52

Bodenpreisindexreihen	53
Liegenschaftszinssätze	54
Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	55
Allgemeines	55
Wohnungseigentum	55
Teileigentumspreise	57
Unselbständige Grundstücksteilflächen	57
Mietspiegel	59
Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	60
Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis (Auszug)	62
Anhang C : Mietspiegel für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Gummersbach	65
Anhang D : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 1998	67
Anhang E : Stichwortverzeichnis	68

# Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

## Rechtsgrundlage

Grundlage für die Einrichtung der Gutachterausschüsse war das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.6.1960. 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 neu gefaßte 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; geändert aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Leistungsfähigkeit der Kreise, Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen vom 25.Nov.1997 (GV.NW .S. 430)

## 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. Seit dem 1.Jan.1998 können die betroffenen Gebietskörperschaften vereinbaren, daß für innerhalb eines Kreises liegende Große kreisangehörige Städte oder für den Kreis und eine oder mehrere Große kreisangehörige Städte innerhalb des Kreises ein gemeinsamer Gutachterausschuß gebildet werden soll.

## 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. 284.000 Einwohnern (Jan. 1998) ist der Oberbergische Kreis in NRW zu den Landkreisen mittlerer Größe zu zählen.

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 (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 Arbeiterwohnungs-siedlungen 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 der 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 Zwangsversteigerungsverfahren entsprechende Mitteilungen der Amtsgerichte. Andere im §195 Abs.1 BauGB aufgeführte Möglichkeiten traten im Oberbergischen Kreis bisher kaum auf.

Die Kaufpreissammlung, in die im Jahresdurchschnitt ca. 3.600 Kaufverträge aufgenommen werden, besteht aus zwei Teilen:

1. Der beschreibende Nachweis enthält die Kaufpreise und ergänzende Daten zum Kauffall (Rechtsvorgang, Kaufobjekt...). Bis 1987 wurde dieser Nachweis in Karteiform (Lochrandkarte) geführt. 1988 erfolgte die Umstellung auf eine automatisierte Kaufpreissammlung, eingebunden in die Großrechenanlage der Gemeinsamen Kommunalen Datenzentrale Rhein Sieg/Oberberg (GKD). Seit Mitte 1998 ist die netzwerkfähige Datenbankprogrammierung WinKauf - eine Entwicklung der GKD nach Maßgabe der Gutachterausschüsse im Rhein-Sieg-Kreis und im Oberbergischen Kreis - im Probeinsatz mit dem Bestreben, bis Anfang 1999 eine vollständige Umstellung des beschreibenden Nachweises der Kaufpreissammlung zu erreichen.
2. Der kartenmäßige Nachweis erfolgt auf der Grundlage der 292 kreisdeckenden Blätter der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5.000.

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 ihren Wertermittlungen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auf die Kaufpreissammlung zurück. 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 1997. Abweichend vom Grundstücksmarktbericht 1996 wurden die Verträge über den Verkauf bebauter Grundstücke bei der Auswertung wieder berücksichtigt. Die 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 01.01.98) 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 [Mio. DM]	Einwohnerzahl <sup>1)</sup> (Stand 1.01.1998)	Geldumsatz / Einwohnerzahl
Bergneustadt	87,96	20.728	4.243 DM
Wiehl	82,85	25.862	3.203 DM
Engelskirchen	64,28	20.560	3.126 DM
Wipperfürth	68,49	22.800	3.004 DM
Hückeswagen	43,09	16.084	2.679 DM
Waldbröl	50,35	18.867	2.668 DM
Lindlar	55,01	21.522	2.556 DM
Radevormwald	58,97	24.722	2.385 DM
Marienheide	30,00	13.101	2.290 DM
Nümbrecht	36,80	16.547	2.224 DM
Gummersbach	117,34	52.973	2.215 DM
Morsbach	23,79	11.278	2.110 DM
Reichshof	35,62	18.876	1.887 DM
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>754,53</b>	<b>283.920</b>	<b>2.658 DM</b>

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

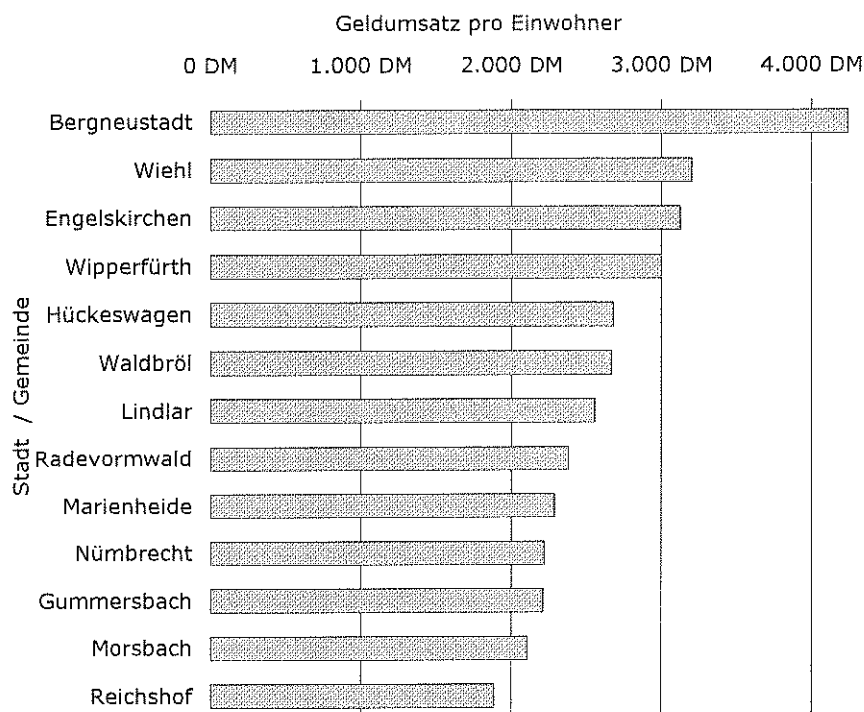
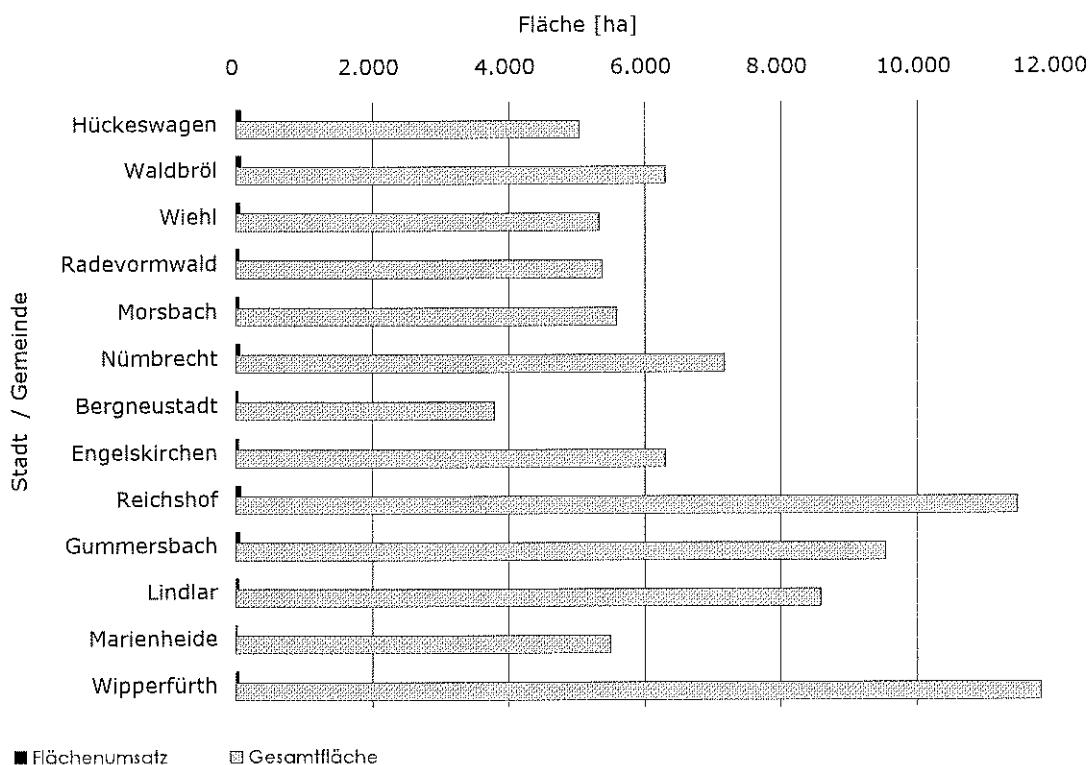


Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz/Gesamtfläche

Stadt / Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche <sup>1)</sup> [ha]	Flächenumsatz / Gesamtfläche [%]
Hückeswagen	71,02	5.045,5	1,4%
Waldbröl	71,89	6.300,9	1,1%
Wiehl	55,75	5.326,9	1,0%
Radevormwald	50,42	5.377,3	0,9%
Morsbach	46,66	5.597,4	0,8%
Nümbrecht	56,97	7.178,4	0,8%
Bergneustadt	29,17	3.785,9	0,8%
Engelskirchen	41,19	6.307,8	0,7%
Reichshof	74,23	11.462,7	0,6%
Gummersbach	60,02	9.533,5	0,6%
Lindlar	38,63	8.582,3	0,5%
Marienheide	20,75	5.499,0	0,4%
Wipperfürth	37,69	11.816,0	0,3%
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>654,40</b>	<b>91.813,6</b>	<b>0,7%</b>

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



Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 1997 ähnlich wie im vergangenen Jahr 82,5 % : 17,5 %.

Eine weitere Differenzierung dieser Flächen ergibt folgende Tabelle:

Tabelle: Freiraumflächen - Siedlungsflächen

Jahr	Freiraumflächen [%]			
	landwirtschaftliche Flächen	Wald	Wasserflächen	Abbau- / Unland
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
1997	41,2	39,0	1,8	0,4

Jahr	Siedlungsflächen [%]		
	Hof- / Gebäude- Flächen	Straßen, Wege etc.	sonstige Nutzungen
1994	10,0	6,4	0,7
1995	10,0	6,1	1,2
1996	10,1	6,5	0,9
1997	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 1997 wiedergegeben.

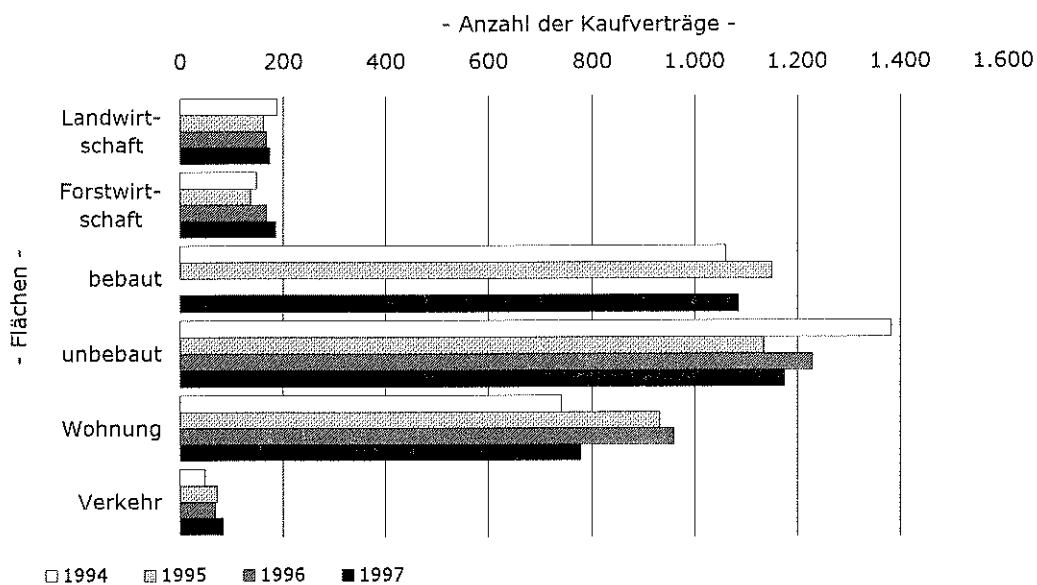
Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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	-1)	1.230	960	68	4	2.596
1997	174	185	1.085	1.176	778	83	1	3.482

1) wurde für 1996 nicht ermittelt

Flächen- und Geldumsatz des Kreises im Jahr 1997

[ha]	174,17	150,95	173,74	141,26	10,08	4,10	0,08	654,40
[DM]	3.958.399	2.049.622	470.604.522	115.033.782	161.893.256	838.067	154.000	754.531.648







## 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.

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 Teilmarktes „Wohnungseigentum“ nahm die Anzahl der Verkaufsfälle nach einem starken Anstieg im Jahre 1996 wieder deutlich ab. Ebenfalls ein starker Rückgang wurde bei den Verkaufszahlen von unbebauten Grundstücken registriert. Die Verkaufszahlen gingen hier gegenüber dem Vorjahr um ca. 30%, der Geldumsatz sogar um fast 60 % zurück.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Reichshof werden auf interkommunaler Ebene neue Gewerbeflächen in Wald-Wenrath erschlossen.

Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Bergneustadt

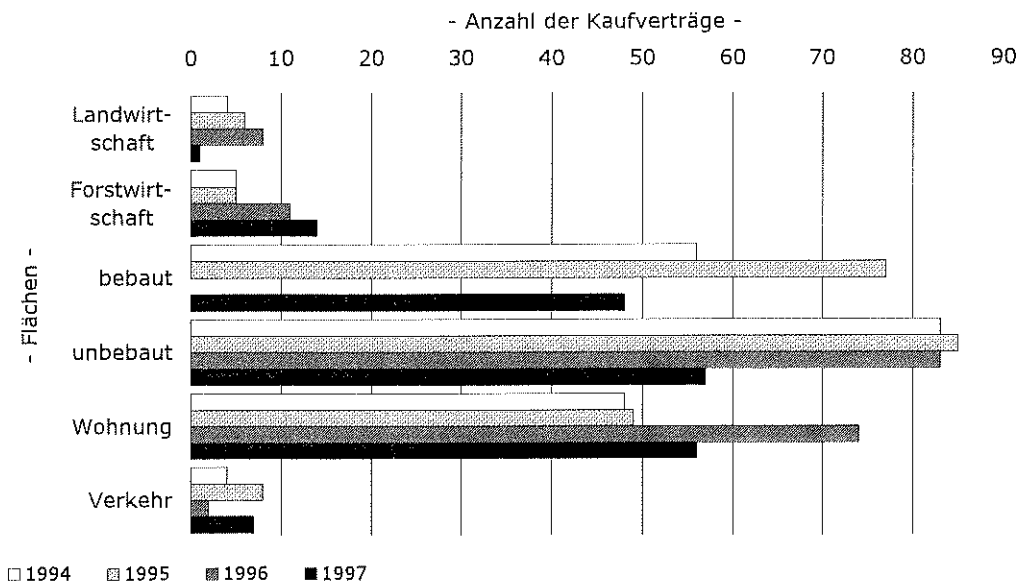
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1994	4	5	56	83	48	4	1	201
1995	6	5	77	85	49	8	0	230
1996	8	11	1)	83	74	2	0	178
1997	1	14	48	57	56	7	0	183

1) wurde für 1996 nicht ermittelt

Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1997

[ha]	0,42	17,41	6,14	4,08	0,92	0,21	0,00	29,17
[DM]	- <sup>2)</sup>	213.105	73.229.765	3.210.690	11.221.975	81.499	0	87.957.034

2) aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe



## 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 20.600 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 wurde in der Gemeinde Engelskirchen das Gewerbegebiet Broich erschlossen, welches bereits zu einem großen Teil veräußert worden ist.

Nach einem Anstieg der Verkaufszahlen bei den unbebauten Grundstücken im Jahr 1996 sind diese im Jahr 1997 wieder deutlich zurückgegangen, blieben jedoch über dem Niveau der Jahre 1994 und 1995. Zurückzuführen sind diese Zahlen auf das Neubaugebiet Rauscheid, welches im wesentlichen im Jahr 1996 vermarktet wurde.

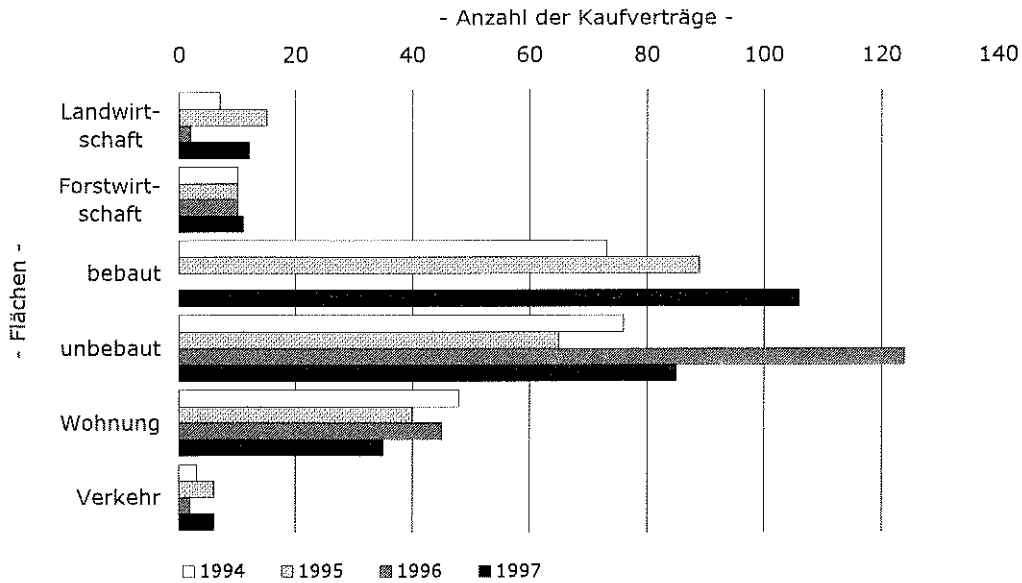
Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Engelskirchen

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1994	7	10	73	76	48	3	0	217
1995	15	10	89	65	40	6	0	225
1996	2	10	1 <sup>1)</sup>	124	45	2	0	183
1997	12	11	106	85	35	6	1	256

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

Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1997

[ha]	11,13	4,45	13,62	10,90	0,44	0,58	0,08	41,19
[DM]	260.880	78.906	47.693.450	10.172.094	5.897.529	19.120	154.000	64.275.979



## 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 53.000 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

Entgegen dem allgemeinen Trend im Oberbergischen Kreis stiegen die Verkaufszahlen beim Teilmarkt des Wohnungseigentums wieder an. Im vergangenen Jahr war dieser Markt, nach einem starken Anstieg im Jahr 1995 wieder auf das Niveau der Jahre 1993 und 1994 gesunken.

Die im Gewerbegebiet Windhagen-West ausgewiesenen Flächen sind von den Gewerbetreibenden angenommen worden. In diesem Gebiet wurde auch das Gründer- und Technologiezentrum errichtet.

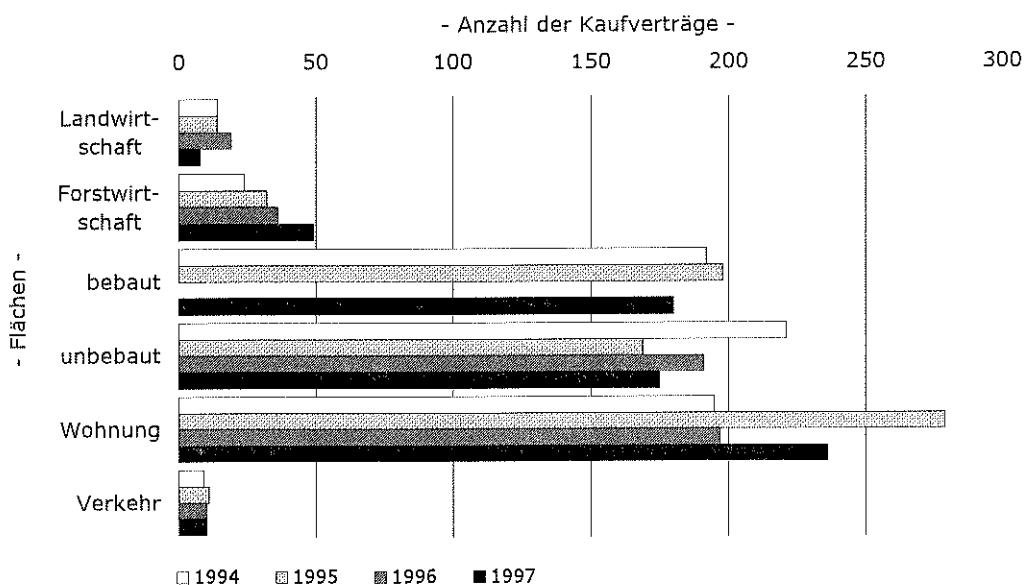
Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Gummersbach

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1994	14	24	192	221	195	9	2	657
1995	14	32	198	169	279	11	0	703
1996	19	36	191	191	197	10	2	455
1997	8	49	180	175	236	10	0	658

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

Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1997

[ha]	2,96	18,86	14,98	20,59	2,03	0,59	0,00	60,02
[DM]	104.065	289.560	53.700.752	16.671.365	46.419.467	155.216	0	117.340.425



## 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 16.100 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 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 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

Dem rückläufigen Trend beim Teilmarkt der unbebauten Grundstücke in den Jahren 1995 – 1996 steht ein sprunghafter Anstieg der Verkaufszahlen im Jahr 1997 gegenüber. Erste Annahmen daß diese Zahlen in der Aufschließung der Neubaugebiete „Kammerforst“ und „Am Raspenhaus“ begründet liegen, konnten bei näheren Untersuchungen nicht bestätigt werden.

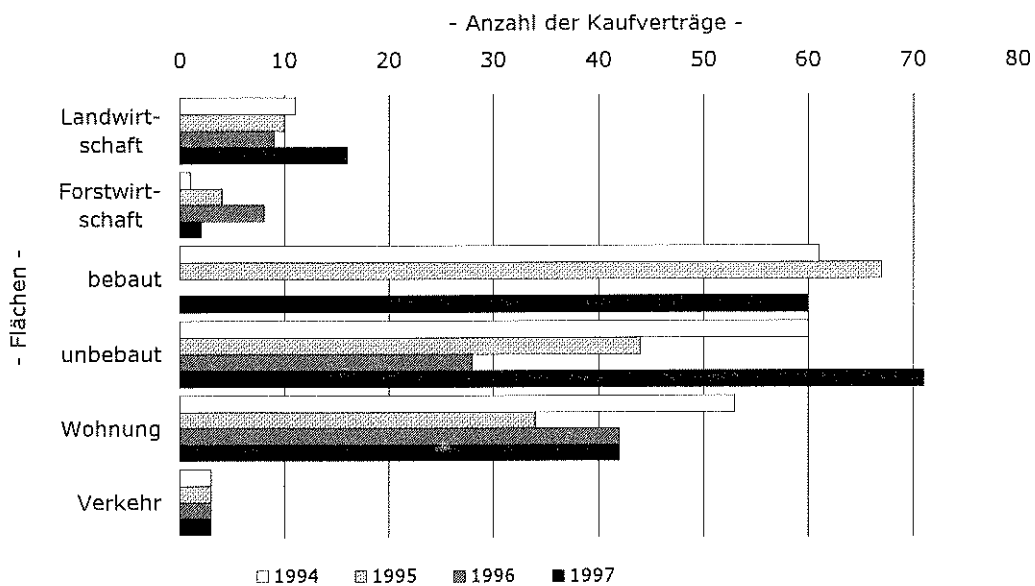
Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Hückeswagen

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1994	11	1	61	60	53	3	0	189
1995	10	4	67	44	34	3	0	162
1996	9	8	41	28	42	3	0	90
1997	16	2	60	71	42	3	0	194

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

Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1997

[ha]	34,73	3,30	17,87	14,37	0,61	0,14	0,00	71,02
[DM]	903.230	54.781	23.605.732	9.034.947	9.486.993	5.020	0	43.090.703





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

Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist in der Gemeinde Lindlar gegenüber dem Jahr 1996 wieder stark zurückgegangen. Um weitere Baulandflächen zur Verfügung zu stellen, ist die Erweiterung der Ortslage nach Westen im Bereich „Krähenhof“ vorgesehen.

Bei Betrachtung des Teilmarktes „Wohnungseigentum“ zeigt sich in den Jahren 1996 u. 1997 ein rückläufiger Trend.

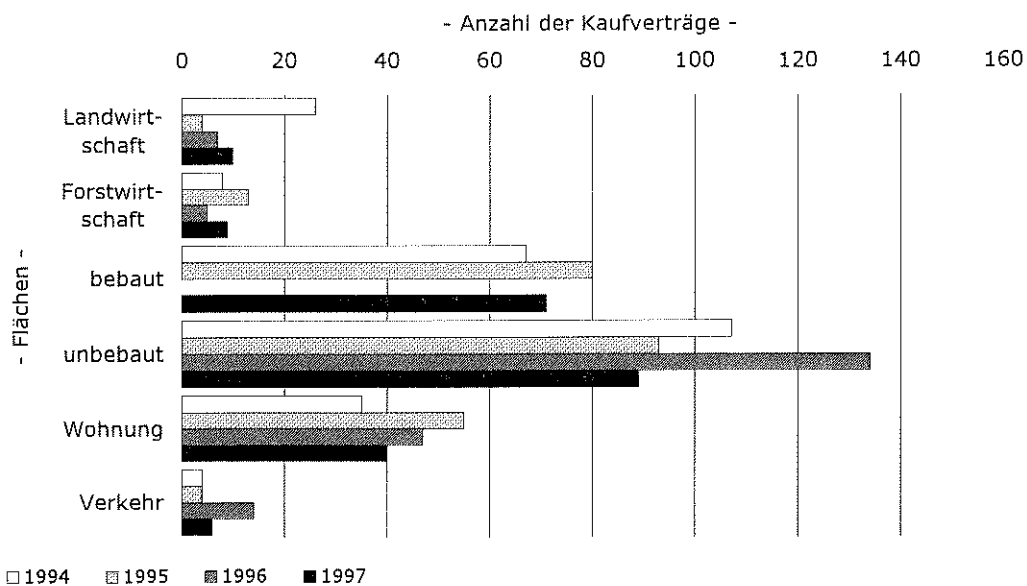
Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Lindlar

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1994	26	8	67	107	35	4	5	252
1995	4	13	80	93	55	4	0	249
1996	7	5	40	134	47	14	0	207
1997	10	9	71	89	40	6	0	225

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

Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1997

[ha]	8,49	5,76	8,78	14,11	0,55	0,94	0,00	38,63
[DM]	140.446	92.379	27.945.020	17.371.450	9.437.917	19.005	0	55.006.217



## 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 Kalsbach.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

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

Wie in den meisten anderen kreisangehörigen Gemeinden sind die Verkaufszahlen beim Teilmarkt des Wohnungseigentums stark gesunken.

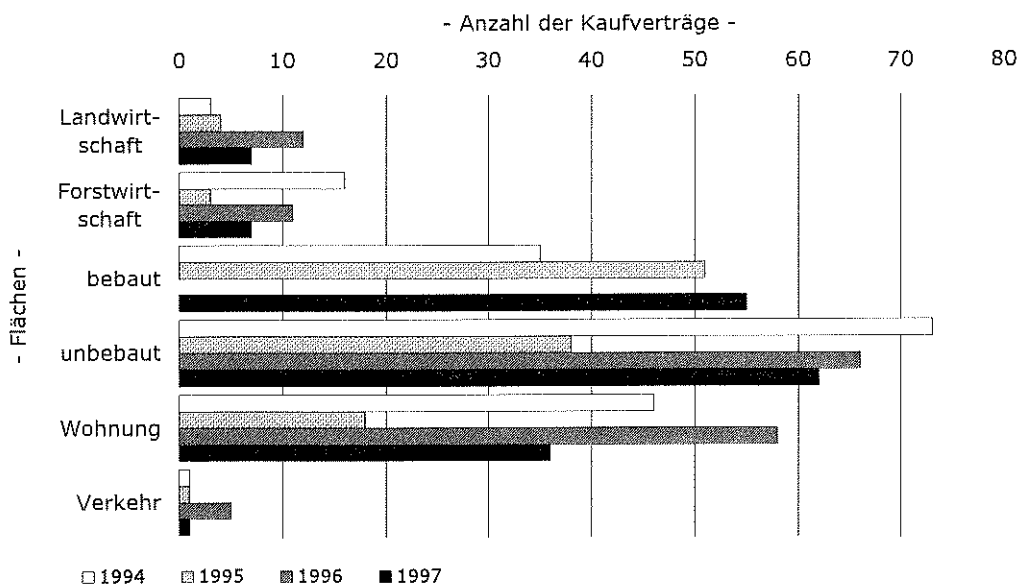
Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Marienheide

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1994	3	16	35	73	46	1	0	174
1995	4	3	51	38	18	1	0	115
1996	12	11	40	66	58	5	1	153
1997	7	7	55	62	36	1	0	168

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

Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1997

[ha]	2,14	5,61	7,06	5,53	0,39	0,02	0,00	20,75
[DM]	50.166	54.828	16.571.829	6.946.110	6.373.116	168	0	29.996.217



## 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 11.300 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 nördlichen Seite zu erweitern.

Dem steigenden Trend, welcher sich beim Verkauf von unbebauten Grundstücken in den Jahren 1993 – 1996 abgezeichnet hat, steht im Jahr 1997 ein Rückgang der Verkaufszahlen von ca. 30% gegenüber.

Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Morsbach

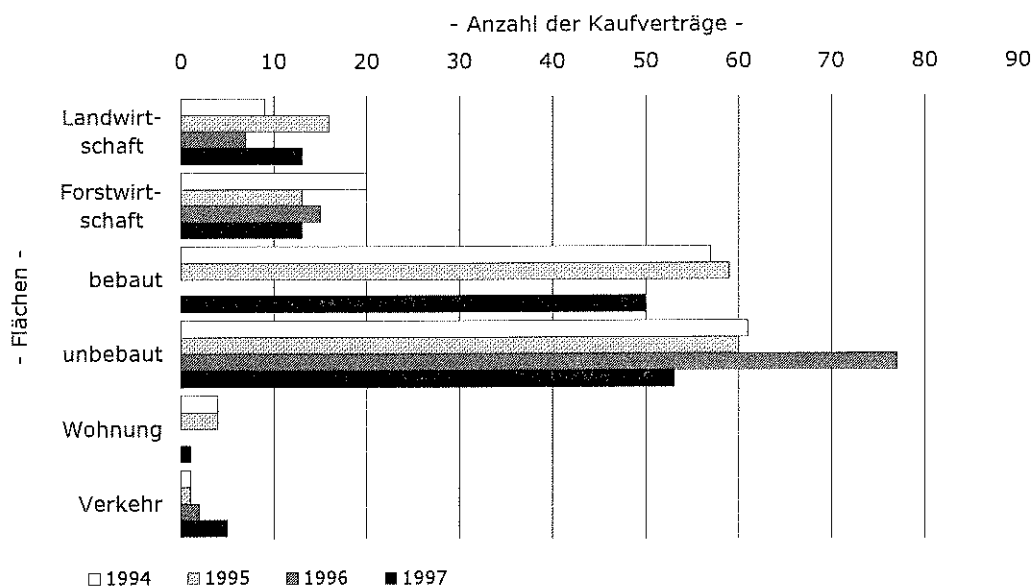
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1994	9	20	57	61	4	1	0	152
1995	16	13	59	60	4	1	0	153
1996	7	15	- <sup>1)</sup>	77	0	2	0	101
1997	13	13	50	53	1	5	0	135

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

Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1997

[ha]	16,64	12,23	13,45	4,28	0,02	0,06	0,00	46,66
[DM]	179.452	196.088	20.710.333	2.695.470	- <sup>2)</sup>	12.835	0	23.794.178

<sup>2)</sup> aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe



## 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 im Jahre 1995 eröffnete Rhein-Sieg-Klinik stellt eine beachtliche Erweiterung des Kurangebotes dar. Schloß Homburg beherbergt das Museum des Oberbergischen Landes und gehört zu den Attraktionen der Gemeinde. Betriebe der Kunststoffverarbeitung, der Papier- und Pappeverarbeitung, des Maschinenbaus und des medizinischen Apparatebaus prägen den industriellen Sektor.

Neben Schloß Homburg sind die Schloßkirche Nümbrecht und die 'Bunte Kerke' in Marienberghausen 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

Der sich in den Jahren 1994 –1996 als rückläufig abzeichnende Trend bei den unbebauten Grundstücken scheint zunächst zum Stillstand gekommen zu sein.

Beim Teilmarkt des Wohnungseigentums ist kein Trend zu erkennen, dieser Teilmarkt unterliegt vielmehr erheblichen Schwankungen.

Zusätzliche Gewerbeflächen entstehen zur Zeit durch die Aufschließung des Gewerbegebiets Elsenroth.

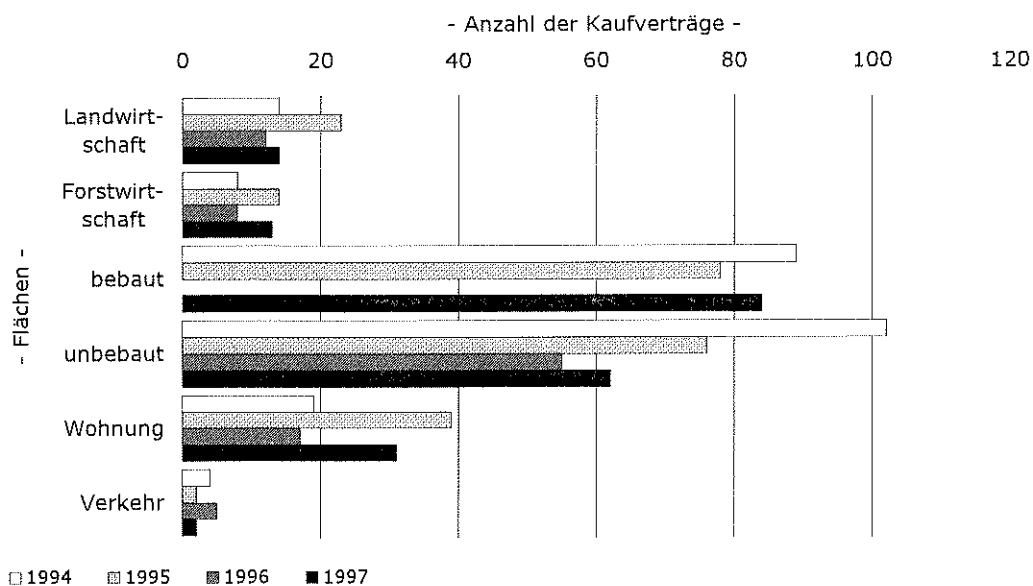
Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Nümbrecht

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1994	14	8	89	102	19	4	0	236
1995	23	14	78	76	39	2	1	233
1996	12	8	11	55	17	5	0	97
1997	14	13	84	62	31	2	0	206

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

Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1997

[ha]	21,22	13,22	16,38	5,49	0,65	0,02	0,00	56,97
[DM]	441.650	149.738	24.638.850	4.360.660	7.212.729	477	0	36.804.104





## 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 24.700 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

Der im letzten Jahr festgestellte erhebliche Rückgang bei den unbebauten Grundstücken hat sich in diesem Jahr bestätigt. Die Anzahl der Kauffälle liegt wiederum ca. 60% unter dem Niveau des Jahres 1995.

Der Rückgang bei den Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen von über 55% ist im wesentlichen durch eine größere Umwandlungsmaßnahme von bereits bestehendem Wohnraum in Wohnungseigentum im Jahr 1996 zu erklären. Wenn man die Verkaufszahlen dieser Sondermaßnahme außer acht läßt, zeigt sich dennoch eine deutliche Abschwächung im Teilmarkt „Wohnungseigentum“ gegenüber den Jahren 1995 und 1996.

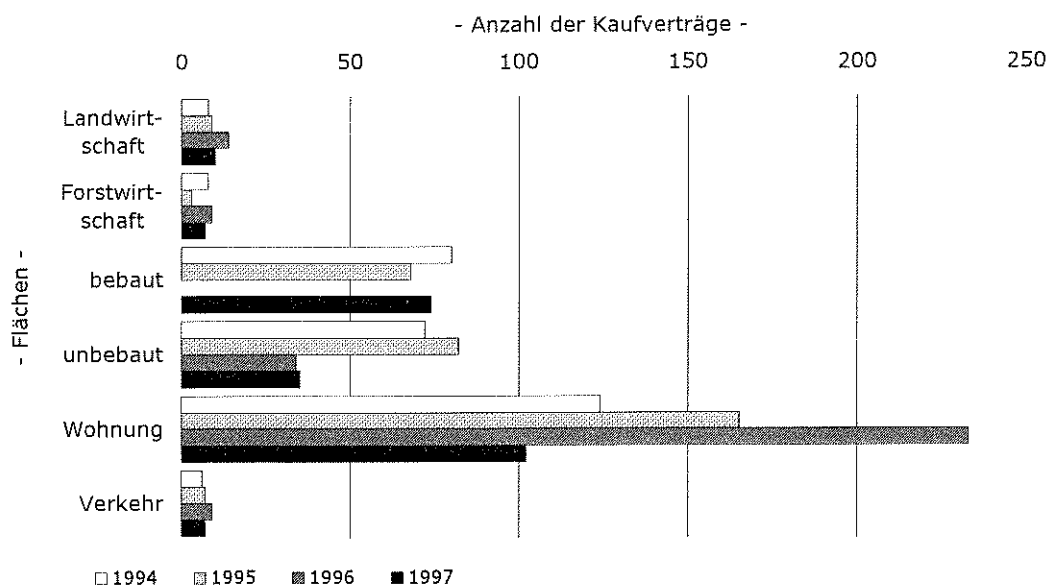
Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Radevormwald

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1994	8	8	80	72	124	6	1	299
1995	9	3	68	82	165	7	0	334
1996	14	9	11	34	233	9	0	299
1997	10	7	74	35	102	7	0	235

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

Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1997

[ha]	15,72	6,74	21,39	5,38	0,99	0,20	0,00	50,42
[DM]	362.333	131.014	34.282.010	4.335.543	19.780.108	75.105	0	58.966.113



## 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 18.900. 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 interkommunaler Zusammenarbeit mit der Stadt Bergneustadt werden in Reichshof neue Gewerbeflächen in Wald-Wenrath erschlossen.

Der Markt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist in Reichshof weiterhin lebhaft.

Die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken hat seit 1994 den höchsten Stand erreicht.

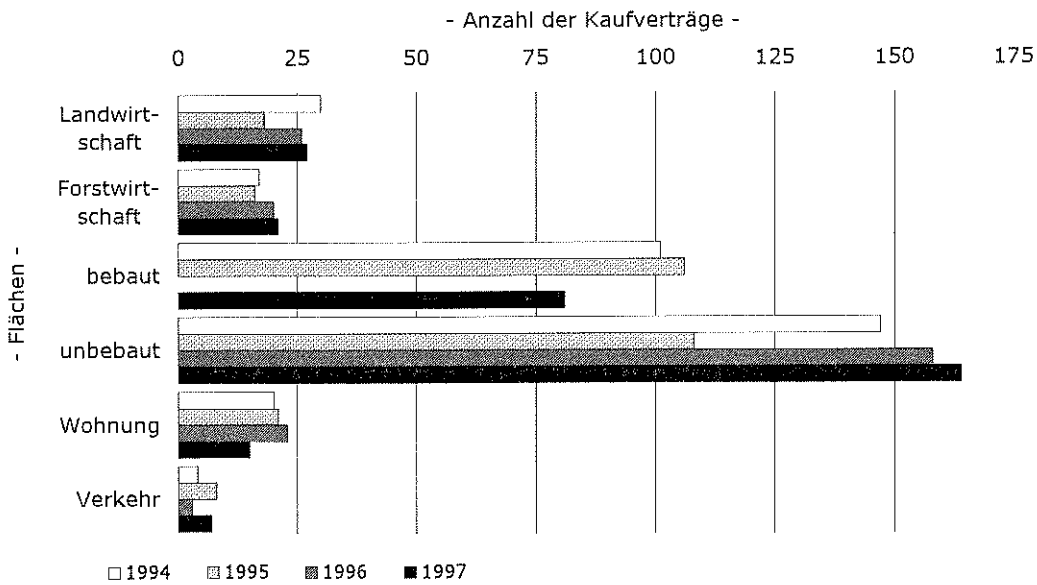
Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Reichshof

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1994	30	17	101	147	20	4	0	319
1995	18	16	106	108	21	8	0	277
1996	26	20	1 <sup>1)</sup>	158	23	3	1	231
1997	27	21	81	164	15	7	0	315

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

Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1997

[ha]	21,61	22,87	12,10	16,62	0,51	0,52	0,00	74,23
[DM]	496.827	321.609	20.710.750	10.433.423	3.483.250	176.644	0	35.622.503



## 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 18.900 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

Der im letzten Jahr beobachtete rückläufige Trend beim Teilmarkt des Wohnungseigentums hat sich im Jahr 1997 bestätigt. Die Anzahl der Kauffälle bei unbebauten Grundstücken ist dagegen, nach einem Einbruch im Jahre 1995, wieder angestiegen. Der gleiche Trend zeichnet sich beim Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen ab.

Mit der Erschließung des Teilgebiets Boxberg IV sind die Gewerbeflächen in Hermesdorf nunmehr vollständig nutzbar. Durch die Erschließungsmaßnahmen stehen hier noch ca. 40.000 qm Industrieauflähe zur Verfügung.

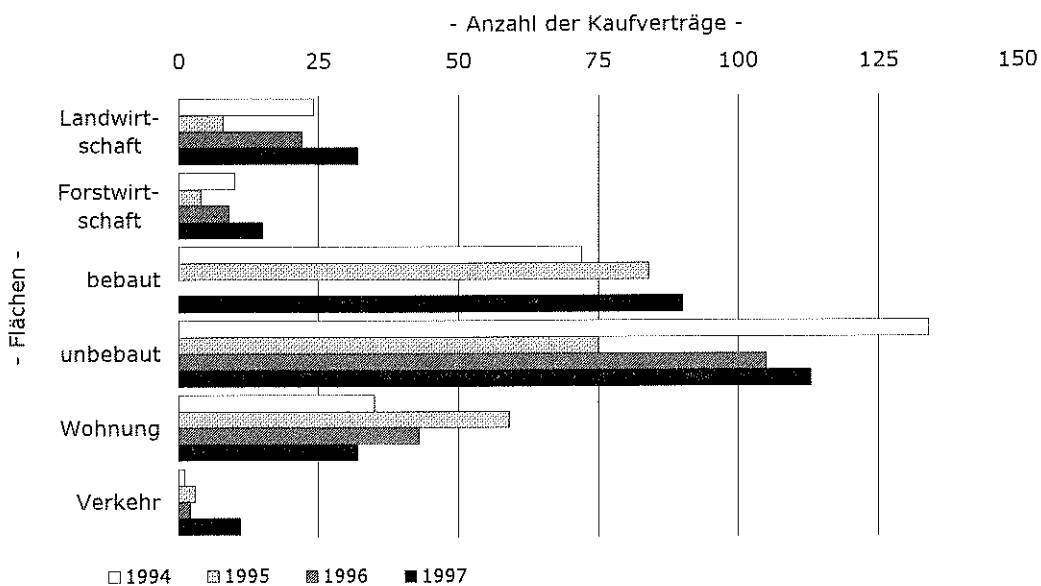
Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Waldbröl

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1994	24	10	72	134	35	1	0	276
1995	8	4	84	75	59	3	0	233
1996	22	9	1 <sup>1)</sup>	105	43	2	0	181
1997	32	15	90	113	32	11	0	293

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

Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1997

[ha]	16,10	22,33	16,93	15,89	0,57	0,07	0,00	71,89
[DM]	479.886	228.982	33.543.528	9.905.699	6.159.485	28.124	0	50.345.704



## 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 25.900 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

Die Veräußerung der Neubaugebiete in Büttinghausen und Drabenderhöhe findet in den Verkaufszahlen für das Jahr 1997 ihren Niederschlag. Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke nahm hier um ca. 40% zu.

Der Teilmarkt des Wohnungseigentums ist, anders als in den meisten kreisangehörigen Städten und Gemeinden, relativ konstant.

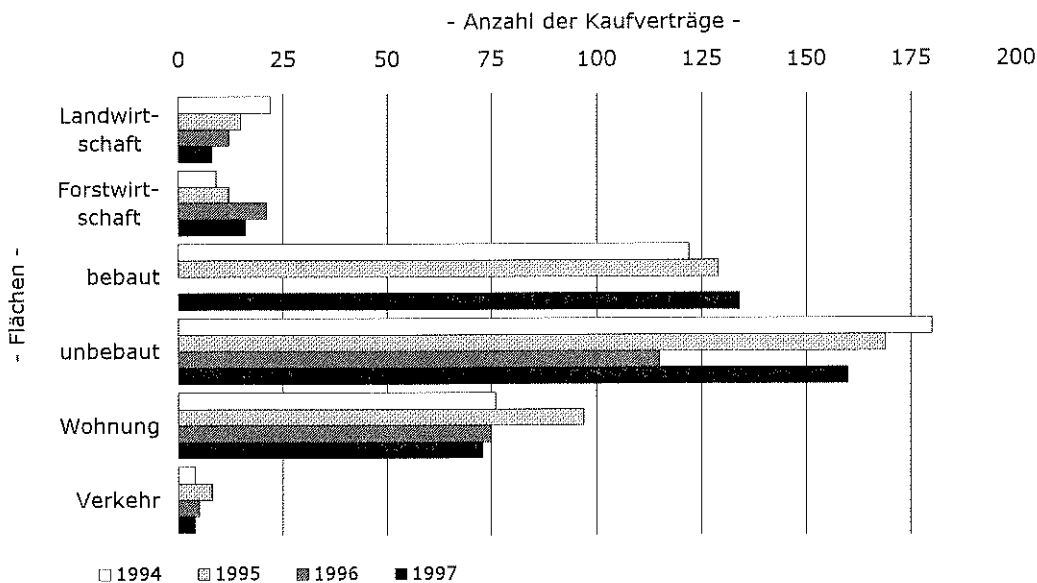
Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wiehl

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1994	22	9	122	180	76	4	2	415
1995	15	12	129	169	97	8	0	430
1996	12	21	1 <sup>1)</sup>	115	75	5	0	228
1997	8	16	134	160	73	4	0	395

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

Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1997

[ha]	2,90	13,90	18,56	18,26	1,51	0,62	0,00	55,75
[DM]	87.942	191.824	49.910.997	15.937.416	16.475.714	241.660	0	82.845.553





## 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 22.800 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

In der Stadt Wipperfürth steht die Erschließung des Gewerbegebiets „Talstraße“ unmittelbar bevor. Weitere Gewerbeflächen können durch die in der Planung befindliche Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Klingsiepen“ sowie durch das Gewerbegebiet „Klingsiepen-Weinbach“, das in Kürze erschlossen werden soll, zur Verfügung gestellt werden.

Die Verkaufszahlen beim Teilmarkt des Wohnungseigentums sind gegenüber 1996 um 25% gesunken. Hierbei muß jedoch beachtet werden, daß die hohe Anzahl von Kauffällen im Jahre 1996 auf die Umwandlung von bereits bestehendem Wohnraum in Eigentumswohnungen in der Sudetenlandstraße und in der Memellandstraße zurückzuführen sind.

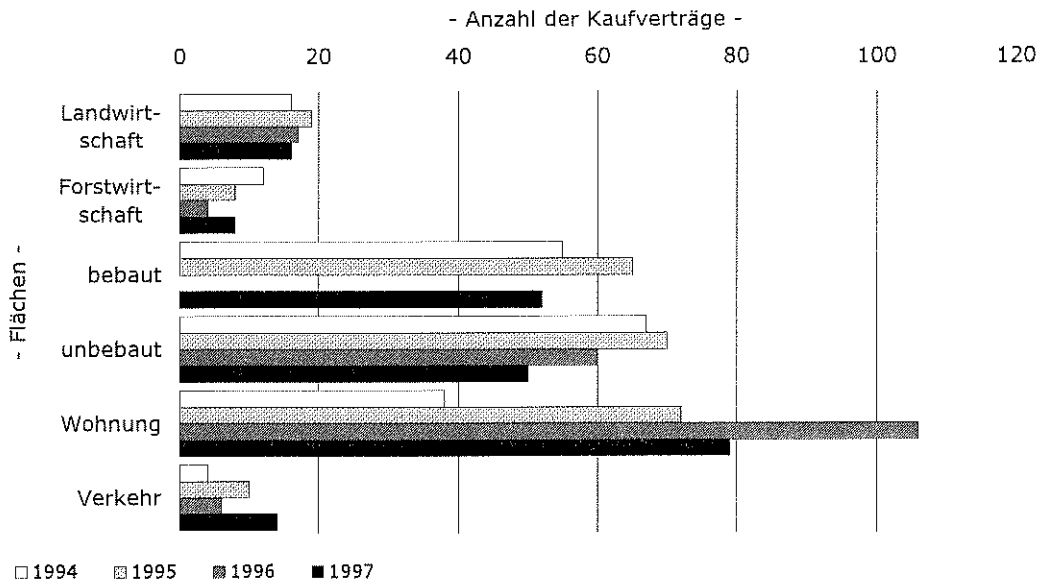
Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wipperfürth

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1994	16	12	55	67	38	4	1	193
1995	19	8	65	70	72	10	0	244
1996	17	4	1)	60	106	6	0	193
1997	16	8	52	50	79	14	0	219

1) wurde für 1996 nicht ermittelt

Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1997

[ha]	20,11	4,26	6,48	5,78	0,90	0,16	0,00	37,69
[DM]	451.522	46.808	44.061.506	3.958.915	19.944.973	23.194	0	68.486.918



## Bodenwerte

### Forstwirtschaftliche Flächen

Mit 185 Kaufverträgen forstwirtschaftlicher Flächen wurden im Oberbergischen Kreis 1997 wiederum sehr viele Verträge registriert. Damit wurde das hohe Niveau der Jahre 1991 - 1992 wieder erreicht.

Der Umsatz dieser Flächen betrug **151,0 ha**. Das entspricht lediglich **0,42 %** der gesamtforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Um die im 1992er Marktbericht gemachten Aussagen weiter zu untersuchen, wurden aus den 185 Kaufverträgen 53 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		Durchschnittspreis mit Aufwuchs	
	[DM/m <sup>2</sup> ] aus (Anz.) ermittelt		[DM/m <sup>2</sup> ] aus (Anz.) ermittelt	
Bergneustadt	0,58 DM	(4)	1,91 DM	(8)
Engelskirchen	0,90 DM	(2)	2,28 DM	(7)
Gummersbach	0,88 DM	(18)	2,24 DM	(26)
Hückeswagen	-	-	1,50 DM	(2)
Lindlar	-	-	1,84 DM	(7)
Marienneide	0,78 DM	(4)	-	-
Morsbach	0,77 DM	(3)	2,17 DM	(9)
Nümbrecht	0,78 DM	(4)	1,67 DM	(6)
Radevormwald	0,90 DM	(2)	2,44 DM	(5)
Reichshof	0,60 DM	(1)	1,75 DM	(14)
Waldbröl	0,77 DM	(6)	1,76 DM	(7)
Wiehl	0,91 DM	(7)	2,17 DM	(9)
Wipperfürth	0,80 DM	(2)	1,75 DM	(4)
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>0,82 DM</b>	<b>(53)</b>	<b>2,02 DM</b>	<b>(104)</b>

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 1997 keinen signifikanten Trend.

Der Mittelwert aller 53 untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen **ohne Aufwuchs** beträgt 0,82 DM/m<sup>2</sup>. Vergleichbare Kauffälle von 1991 bis 1996 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 Jahren 1991 bis 1995 rückläufig war, ist dieser Trend zunächst zum Stillstand gekommen und hat sich auf einem etwas tieferen Niveau wieder stabilisiert. Im Verhältnis zu anderen benachbarten Landkreisen ist dieser Teilmarkt mit insgesamt 174 Verkäufen immer noch lebhaft.

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug 1997 **174,2 ha**. Das entspricht **0,46 %** 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 - 1997

Jahr	Acker- / Grünlandzahlen						Ø Preis [DM/m <sup>2</sup> ]
	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> ]	
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
1997	2,58	2,34	2,51	2,48	2,62	2,00	2,45

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. Bei Betrachtung des jeweiligen Bestimmtheitsgrades ist es auffällig, daß dieser in den Jahren 1994 - 1997 abgenommen hat, wodurch eine Abhängigkeit des gezahlten Kaufpreises von der Acker- bzw. Grünlandzahl statistisch nicht mehr nachweisbar ist. Für das Berichtsjahr 1997 wird nochmals folgende Tabelle abgeleitet, wobei beobachtet werden muß, ob sich das in den letzten Jahren festgestellte Kaufverhalten weiter fortsetzt.

Tabelle: Durchschnittliche Kaufpreise - Landwirtschaft 1989 - 1997

	Acker- / Grünlandzahlen						Summe / Mittelwert
	25-29	30-36	37-42	43-49	50-55	56-60	
Anzahl der Fälle	71	229	243	221	85	37	886
Ø Acker- / Grünlandzahl	27,02	33,36	39,50	45,60	51,61	57,30	40,34
Ø Preis / m <sup>2</sup>	2,26	2,30	2,32	2,36	2,49	2,51	2,34

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 1997 folgende Tabelle abgeleitet.

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen

1997	Acker- / Grünlandzahl							
Bodenzahl	25	30	35	40	45	50	55	60
Ausgangswert [DM/m <sup>2</sup> ]	2,25	2,30	2,30	2,30	2,35	2,45	2,50	2,50

**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 1997 keinen signifikanten Trend.

Anzumerken sei hier noch, daß in dem Zeitraum von 1995 bis 1997 29% der für die Auswertung zur Verfügung stehenden Kaufpreise aus dem Südkreis, 43% aus dem mittleren Kreisgebiet und die restlichen 28% 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

**6,50 DM/m<sup>2</sup> ± 3,30 DM/m<sup>2</sup>**

gehandelt. Dieser Wert konnte aus 33 Kaufverträgen des Jahres 1997 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 erschließungsbeitragspflichtigem Bauland (ebp) ausgegangen.

Nach Auswertung von 7 Kauffällen konnte nachgewiesen werden, daß Bauerwartungsland im Oberbergischen Kreis mit durchschnittlich **50%** des Baulandwertes (ebp) gehandelt wird. Die Spanne reicht von ca. **30 - 70%**. Eine Abhängigkeit des Prozentsatzes von der Höhe des Baulandwertes konnte 1997 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 15 Kauffällen im Jahre 1997 konnte abgeleitet werden, daß diese Flächen mit **30 -80 %** 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). Die Bodenrichtwerte gelten nur für unbelastete (von z.B. Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Altlasten...) Grundstücke.

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 1997 ergab sich eine Preissteigerung der Baulandpreise von 3,06 %.

**Die Spannweite der erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte beträgt 40 - 320 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

Gutachterausschuß für-Grundstückswerte 51641 Gummersbach

### Geschäftsstelle

Dienstgebäude: Kreishaus  
Moltkestraße 42, 51643 Gummersbach

Auskunft erteilt: Fr. Zappe

Zimmer-Nr: U2.19

Geschäftszeichen:

Durchwahl:

Tel. 02261 / 88 - 6230

Fax 02261 / 88 - 6262

Datum

### Bodenrichtwertauskunft

**hier:** Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Aus dem umseitigen Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte des Oberbergischen Kreises sind die Bodenrichtwerte für den Stichtag 31.12.1997 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 unbelastete (von z.B. Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Altlasten...) 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. 0 341 000 109  
BLZ 370 502 99

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

Postbank Köln  
Kto. 456-504  
BLZ 370 100 50

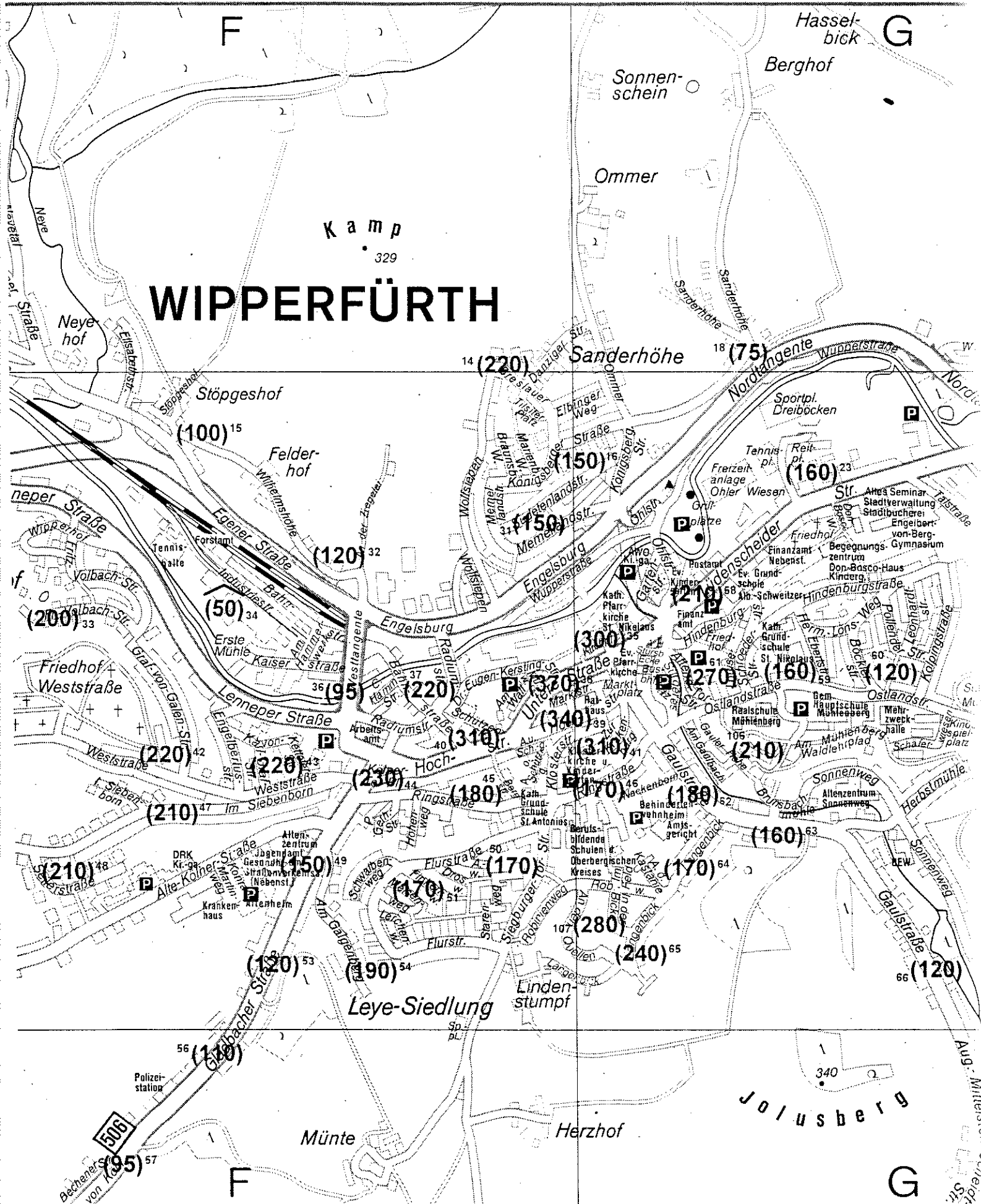
Telefon 0 22 61 / 88-0\*  
Telefax 0 22 61 / 88-6262  
Telex 884 418

### Bitte beachten Sie:

Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch  
montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und 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



## Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.1997

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	110	60	50	-
Wiedenest	130	110	90	-	50	-
dörfliche Lagen	90	60	50	-	40	-
<b>Engelskirchen</b>						
Engelskirchen	220	160	110	-	-	-
Loope	180	130	110	40	-	-
Runderoth	170	150	120	50	-	-
dörfliche Lagen	130	110	80	-	-	-
<b>Gummersbach</b>						
Gummersbach	370	160	120	50	-	-
Niederseßmar	130	120	90	-	60	-
Derschlag	120	110	80	70	50	-
Dieringhausen	120	120	100	70	-	-
dörfliche Lagen	140	120	90	50	-	-
<b>Hückeswagen</b>						
Hückeswagen	210	180	120	80	50 *	-
dörfliche Lagen	-	150	80	-	-	-

Die mit \* gekennzeichneten Bodenrichtwerte der Gewerbeflächen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
<b>Lindlar</b>						
Lindlar	270	220	150	45 *	40	-
Schmitzhöhe	240	220	170	-	-	-
Frielingsdorf	160	140	70	-	-	-
dörfliche Lagen	160	120	100	60	45	-
<b>Marienheide</b>						
Marienheide	160	120	90	35	-	-
Müllenbach	160	140	-	40	-	-
dörfliche Lagen	110	80	60	45 *	-	-
<b>Morsbach</b>						
Morsbach	110	100	90	40	-	-
dörfliche Lagen	80	70	50	40	-	-
<b>Nümbrecht</b>						
Nümbrecht	160	150	130	-	-	-
dörfliche Lagen	120	100	60	30 *	-	-
<b>Radevormwald</b>						
Radevormwald	230	180	160	80	-	-
Dahlerau/Keilbeck	210	170	120	-	-	-
dörfliche Lagen	150	100	70	-	-	-
<b>Reichshof</b>						
Eckenhagen	140	140	-	-	30	-
Denklingen	110	100	70	-	-	-
Wildbergerhütte	120	90	-	-	-	-
dörfliche Lagen	100	80	60	50	35	-
<b>Waldbröl</b>						
Waldbröl	170	130	120	35 *	25 *	-
Hermesdorf	110	110	80	-	-	-
dörfliche Lagen	120	90	60	-	-	-
<b>Wiehl</b>						
Wiehl	200	140	120	-	-	-
Bielstein	130	120	100	40	-	-
Drabenderhöhe	140	100	-	-	25 *	-
dörfliche Lagen	150	110	80	45	-	-
Gew. Gebiet Bornig-West	-	-	-	50	-	-
Gew. Gebiet Bornig-Ost	-	-	-	45 *	-	-
<b>Wipperfürth</b>						
Wipperfürth	210	170	120	50	-	-
dörfliche Lagen	160	120	80	40	-	-
Gew. Gebiet Hämmern	-	-	-	25 *	-	-
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>160</b>	<b>130</b>	<b>90</b>	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>-</b>

Die mit \* gekennzeichneten Bodenrichtwerte der Gewerbeflächen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert

## Erforderliche Daten für die Wertermittlung

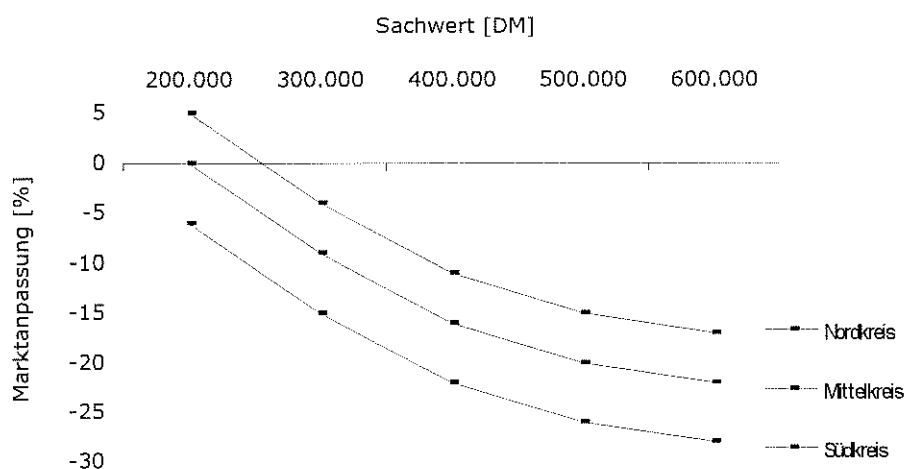
Nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der WertV 88 hat der Gutachterausschuß erforderliche Daten für die Wertermittlung aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

## Marktanpassungskorrekturen

In den Jahren 1996 und 1997 wurden keine Untersuchungen der Marktanpassungskorrekturen durchgeführt. Deshalb ist die folgenden Tabelle aus dem Grundstücksmarktbericht 1995 übernommen worden. Ausführliche Informationen über die Ableitung dieser Tabelle können dort nachgelesen werden.

Tabelle: Marktanpassungskorrekturen für Sachwertobjekte (Stand 1995)

Jahr	Marktanpassung [%]					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)

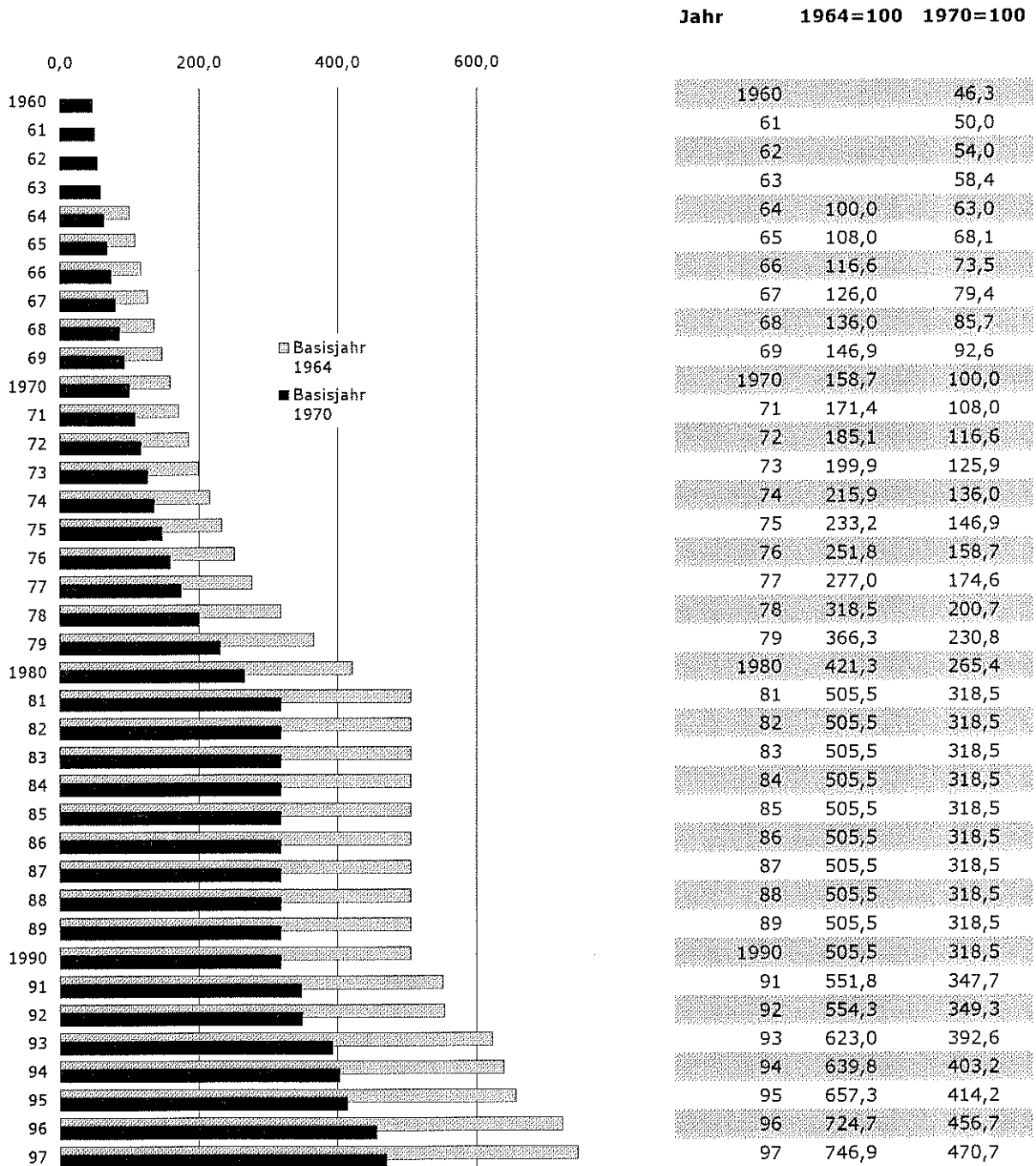


Nordkreis = Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth  
 Mittelkreis = Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Reichshof, Wiehl  
 Südkreis = Morsbach, Nümbrecht, Waldbröl

## 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 Tabellen der Liegenschaftszinssätze, die in den Marktberichten der Jahre 1995 und 1996 abgedruckt sind, liegen zur Zeit noch keine neueren Untersuchungen vor.

Tabelle: Liegenschaftszinssätze 1995

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

Tabelle: Liegenschaftszinssätze 1996

Art des Objekts	Liegenschafts- zinssatz	aus Anzahl () ermittelt
<b>Eigentumswohnungen (60 - 90 m<sup>2</sup>)</b>		
- 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.

Nachdem die Anzahl der Verkäufe in den Jahren 1995 – 1996 mit 25% bzw. 30% gegenüber den Jahren 1993 und 1994 stark gestiegen war, ist dieser Teilmarkt auf eine Anzahl von 778 Verkäufen im Jahre 1997 zurückgegangen.

### **Wohnungseigentum**

Der Teilmarkt von Eigentumswohnungen wurde für das Berichtsjahr 1997 nicht weiter untersucht. Im folgenden wurde die Tabelle über die durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche aus dem Marktbericht 1996 übernommen. Ausführliche Informationen über die Ableitung dieser Tabelle sowie Informationen über andere Einflüsse auf den Quadratmeterpreis – wie zum Beispiel den Einfluß der Wohnungsgröße oder den Einfluß des Bodenwertes – können im Marktbericht 1996 nachgelesen werden.



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.

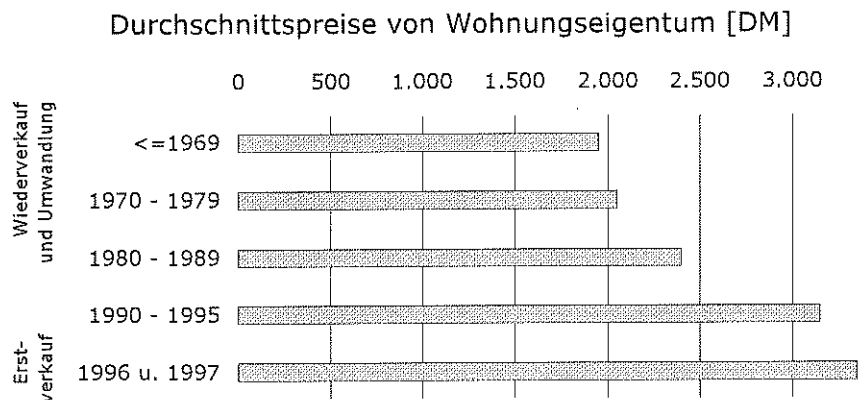
Tabelle: Wohnungseigentum 1996

<b>Wiederverkauf und Umwandlung</b>		
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

<b>Erstverkauf</b>		
Baujahr	Durchschnittspreis [DM/m <sup>2</sup> ]*	Anzahl
1996 u. 1997	3.350	56

\* = Durchschnittspreise auf 50,- DM gerundet



## Teileigentumspreise

Der Markt des Teileigentums wurde für das Berichtsjahr 1997 nicht untersucht. Im folgenden wurde die Tabelle aus dem Marktbericht 1996 übernommen. Aus den Teileigentumsverträgen konnten folgende Durchschnittspreise abgeleitet werden (aufgrund des geringen Datenmaterials wurden die Jahre 1995 u. 1996 zusammen ausgewertet):

Tabelle: Teileigentumspreise 1995 und 1996

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.

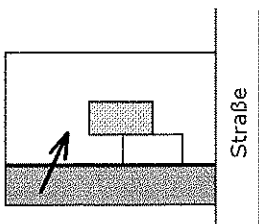
Bei einem freihändigen Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur Straßenbaulastträger oder bei einer Rückübertragung die angrenzenden Eigentümer als Käufer in Frage. Für den Ankauf von Flächen, die zu Straßenverbreiterungen/-änderungen herangezogen wurden, wurden Preise von durchschnittlich **50%** der benachbarten Baulandwerte bezahlt.

Die Spanne reicht von **30 - 100 %**. Für diese Untersuchung konnten 11 brauchbare Verkaufsfälle herangezogen werden.

Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen.

Im Berichtsjahr 1997 wurden insgesamt 25 brauchbare Kauffälle untersucht und in Relation zum benachbarten Baulandwert gebracht.

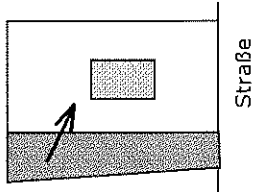
**Jahr der Auswertung**      **Durchschnittspreis in [%] \***      **Spanne in[%]**      **Anzahl**



**1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken**

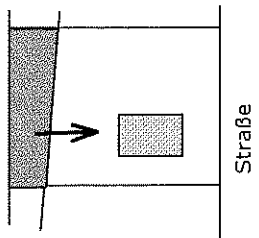
a.) Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung

1995 - 1997	130	80 - 280	20
1997	160	100 - 280	4



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

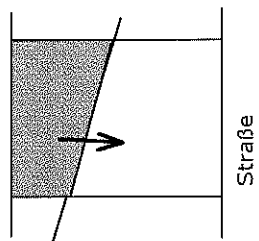
1995 - 1997	55	20 - 100	21
1997	50	20 - 80	4



c.) Hinterlandflächen (einschließlich Garten) im Innenbereich

1995 - 1997	50	10 - 100	20
1997	50	10 - 100	6

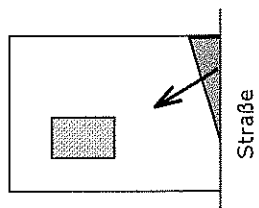
**2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke**



a.) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern

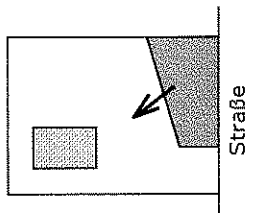
1995 - 1997	95	85 - 100	7
1997 <sup>1)</sup>	-	-	-

**3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger**



a.) Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichenden Vorgärten

1995 - 1997	30	10 - 90	28
1997	40	10 - 80	8



b.) Große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen

1995 - 1997	40	10 - 85	16
1997	30	25 - 35	3

\* = Durchschnittswerte wurden auf 5% gerundet

<sup>1)</sup> = im Jahr 1997 wurde kein geeigneter Kauffall registriert

## Mietspiegel

Im Frühjahr 1997 veröffentlichten der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln den Mietspiegel 1997 für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 01.01.1997 für die Dauer von 2 Jahren 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 u. Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis (Stand : März 1998) im Anhang abgedruckt.

Des Weiteren 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 1997 um ein Jahr verlängert.

## Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen<sup>1</sup>

# 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:

### 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.

- Grundsteuer
  - Entwässerung
  - Betrieb des Aufzugs
  - Straßenreinigung
  - Gartenpflege
  - Wasserversorgung
  - Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung
  - Gebäude- und Haftpflichtversicherung
  - Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung
  - Betrieb einer Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluß
  - laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind.
- Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

### 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, Soinhofener 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 Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

<sup>1</sup> Die Geltungsdauer des Mietspiegels beträgt 2 Jahre.

**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	6,50-7,80	4,70-5,60	5,60-6,70	6,10-7,40	4,50-5,50	4,50-5,70	4,90-6,20	4,40-5,40	4,40-5,50	4,80-6,10
B	5,50-6,50	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	6,80-7,70	7,80-9,00	8,60-10,00	6,50-7,30	7,40-8,50	8,20-9,40	6,90-7,00	6,00-7,20	6,70-8,00	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	6,80-8,30	7,20-9,70	5,50-6,50	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	8,80-10,60	9,80-12,20	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	6,70-9,90	10,10-13,50	11,10-15,50	7,30-8,40	8,40-11,90	9,30-13,60	6,70-7,80	7,70-11,10	8,40-12,80	6,60-7,70	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 : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis (Auszug)<sup>1</sup>**

### **Erläuterungen**

Die ausgewiesenen Mieten geben die Marktschwerpunkte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume in den jeweiligen Geschäftslagen wieder. Es handelt sich um Neuvermietungsmieten 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

Herausgeber:  
Rheinische Immobilienbörse  
Industrie- und Handelskammer  
zu Köln  
Unter Sachsenhausen 10-26  
50667 Köln  
Tel.: 02 21/ 16 40- 352  
Fax: 02 21/ 16 40- 359  
E-Mail: di@koeln.ihk.de

<sup>1</sup> Stand : März 1998

**Oberbergischer Kreis**

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Bergneustadt**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m<sup>2</sup></u>
1a-Lage .....	20,- bis 25,-
1b-Lage .....	15,- bis 20,-
2a-Lage .....	9,- bis 13,-
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage .....	15,- bis 18,-
1b-Lage .....	10,- bis 15,-
Gewerberäume .....	4,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Engelskirchen**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m<sup>2</sup></u>
1a-Lage .....	13,- bis 18,-
1b-Lage .....	10,- bis 13,-
2a-Lage .....	7,- bis 10,-
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage .....	12,- bis 15,-
1b-Lage .....	10,- bis 12,-
Gewerberäume .....	4,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Gummersbach**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m<sup>2</sup></u>
1a-Lage .....	20,- bis 35,-
1b-Lage .....	15,- bis 20,-
2a-Lage .....	10,- bis 15,-
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage .....	15,- bis 20,-
1b-Lage .....	12,- bis 15,-
Gewerberäume .....	4,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Hückeswagen**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m<sup>2</sup></u>
1a-Lage .....	17,- bis 21,-
1b-Lage .....	13,- bis 17,-
2a-Lage .....	8,- bis 11,-
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage .....	11,- bis 12,-
1b-Lage .....	9,- bis 11,-
Gewerberäume .....	3,- bis 7,-

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Lindlar**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m<sup>2</sup></u>
1a-Lage .....	13,- bis 18,-
1b-Lage .....	10,- bis 13,-
2a-Lage .....	7,- bis 10,-
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage .....	12,- bis 15,-
1b-Lage .....	10,- bis 12,-
Gewerberäume .....	4,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Marienheide**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m<sup>2</sup></u>
1a-Lage .....	14,- bis 16,-
1b-Lage .....	9,- bis 11,-
2a-Lage .....	
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage .....	11,- bis 13,-
1b-Lage .....	8,- bis 10,-
Gewerberäume .....	5,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Morsbach**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m<sup>2</sup></u>
1a-Lage .....	18,- bis 23,-
1b-Lage .....	14,- bis 18,-
2a-Lage .....	8,- bis 12,-
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage .....	12,- bis 14,-
1b-Lage .....	9,- bis 12,-
Gewerberäume .....	3,- bis 7,-

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Nümbrecht**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m<sup>2</sup></u>
1a-Lage .....	14,- bis 18,-
1b-Lage .....	10,- bis 13,-
2a-Lage .....	
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage .....	11,- bis 13,-
1b-Lage .....	8,- bis 10,-
Gewerberäume .....	5,- bis 8,-



**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Radevormwald**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m<sup>2</sup></u>
1a-Lage.....	15,- bis 20,-
1b-Lage.....	10,- bis 15,-
2a-Lage	
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage.....	11,- bis 13,-
1b-Lage.....	8,- bis 10,-
<u>Gewerberäume</u> .....	5,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Reichshof**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m<sup>2</sup></u>
1a-Lage.....	11,- bis 13,-
1b-Lage.....	8,- bis 10,-
2a-Lage	
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage.....	10,- bis 12,-
1b-Lage.....	8,- bis 10,-
<u>Gewerberäume</u> .....	3,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Waldbröl**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m<sup>2</sup></u>
1a-Lage.....	20,- bis 25,-
1b-Lage.....	15,- bis 20,-
2a-Lage.....	9,- bis 13,-
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage.....	13,- bis 15,-
1b-Lage.....	10,- bis 13,-
<u>Gewerberäume</u> .....	4,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Wiehl**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m<sup>2</sup></u>
1a-Lage.....	20,- bis 25,-
1b-Lage.....	15,- bis 20,-
2a-Lage.....	9,- bis 13,-
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage.....	13,- bis 15,-
1b-Lage.....	10,- bis 13,-
<u>Gewerberäume</u> .....	4,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Wipperfürth**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m<sup>2</sup></u>
1a-Lage.....	20,- bis 35,-
1b-Lage.....	15,- bis 20,-
2a-Lage.....	9,- bis 13,-
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage.....	13,- bis 15,-
1b-Lage.....	10,- bis 13,-
<u>Gewerberäume</u> .....	4,- bis 8,-

**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 (022 61) 8 72 29.
- den Oberbergischen Haus- und Grundbesitzerverein e. V., Kaiserstraße 27, 51643 Gummersbach, Telefon (022 61) 2 43 72.
- den Einzelhandelsverband Oberbergischer Kreis e. V. in Zusammenarbeit mit der Kreishandwerkerschaft, Bismarckstraße 9a, 51643 Gummersbach, Telefon (022 61) 6 20 21.

**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 1997 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..... 42

**B**

Bauerwartungsland ..... 46  
 Baureifes Land ..... 47  
 Begünstigtes Agrarland ..... 46  
 Bodenpreisindex ..... 53  
 Bodenrichtwerte, ..... 47  
     allgemein ..... 7  
     Auskünfte ..... 47  
     Baureifes Land ..... 47  
     Grundstück ..... 47  
     Karte ..... 47  
     Kartenausschnitt ..... 49  
     Sitzung ..... 47  
     Spannbreite ..... 47  
 Bodenwerte,  
     forstwirtschaftliche Flächen..... 42  
     landwirtschaftliche Flächen ..... 44,45

**E**

Erbbaurecht ..... 13  
 Erforderliche Daten für die  
     Wertermittlung ..... 52  
 Ertragsfähigkeit..... 44

**F**

Flächenumsatz ..... 10  
 Forstwirtschaftliche Flächen ..... 42  
 Freiraumflächen ..... 13

**G**

Gebietstypische Werte ..... 50  
 Geschoßwohnungsbau..... 50  
 Gutachterausschuß,  
     Geschäftsstelle ..... 6  
     Mitglieder..... 67  
     Zusammensetzung..... 6

**K**

Kaufpreiskarte..... 9  
 Kaufpreissammlung ..... 7, 9  
 Kaufverträge..... 9

**L**

Landwirtschaftliche Flächen ..... 43  
 Liegenschaftszinssatz..... 54

**M**

Marktanpassungskorrekturen ..... 52  
 Marktübersicht der Städte und

Gemeinden ..... 16  
 Marktübersicht des Kreises ..... 10  
 Mietspiegel ..... 59  
 Milchwirtschaft ..... 43

**R**

Rohbauland..... 46

**S**

Siedlungsflächen ..... 13  
 Siedlungsstruktur ..... 8

**T**

Tabelle  
     Arrondierungsflächen ..... 57  
     Ausgangswerte landwirtschaftlicher  
         Flächen ..... 45  
     Baulandpreisindex ..... 53  
     Flächenumsatz ..... 12  
     Freiraumflächen-Siedlungsflächen .. 13  
     Geldumsatz ..... 11  
     Kaufpreise-Forstwirtschaft ..... 42  
     Kaufpreise-Landwirtschaft..... 44  
     Liegenschaftszinssätze 1995 ..... 54  
     Liegenschaftszinssätze 1996 ..... 54  
     Marktanpassungskorrekturen..... 52  
     Übersicht über die Bodenrichtwerte 50  
     Wohnungseigentum ..... 56  
 Teileigentum..... 57  
     Carports ..... 57  
     Garagen ..... 57  
     Stellplätze..... 57  
 Teilmärkte ..... 13

**Ü**

Übersicht über die Bodenrichtwerte ... 50

**V**

Verkehrswert ..... 7

**W**

Wertbestimmende Merkmale für  
     Bauland ..... 47  
     forstwirtschaftliche Flächen..... 43  
     landwirtschaftliche Flächen ..... 45  
 Wohnungseigentum ..... 55

**Z**

Zusammenarbeit mit  
     Amtsgericht ..... 9  
     Finanzamt..... 47  
     Notar..... 9