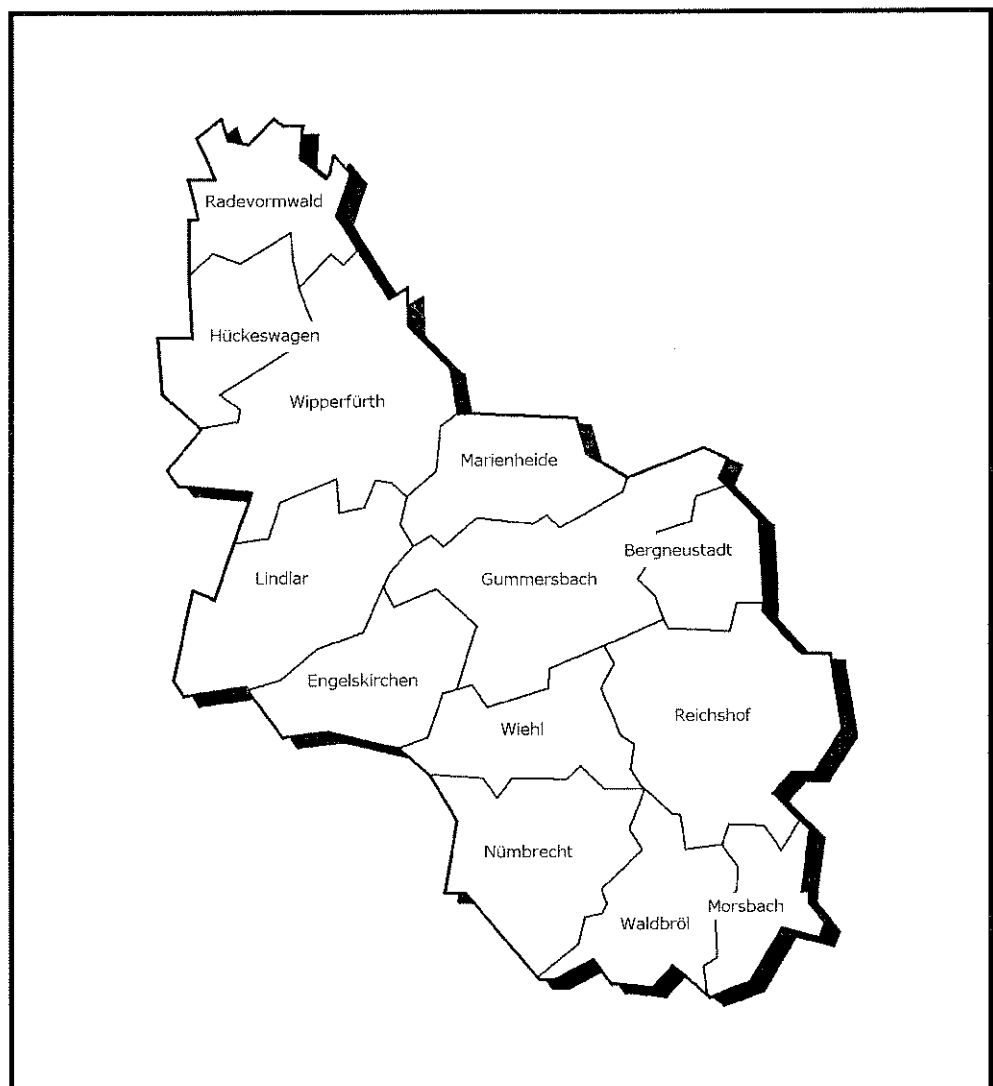




Der Gutachterausschuss für Grund-
stückswerte im Oberbergischen Kreis

Grundstücks- marktbericht 1998/1999



GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

1998 / 1999

FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Herausgegeben im Dezember 2000 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Postanschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
Moltkestraße 42
51643 Gummersbach

Telefon: **Richtwertauskünfte** (02261) 88 6230/31
Weitergehende Auskünfte
und Gutachten (02261) 88 6228/29/84

Telefax: (02261) 88 6262

E-Mail: gutachterausschuss@oberbergischer-kreis.de

Druck: Oberbergischer Kreis
Der Landrat

Gebühr: 30,- DM

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur mit Quellenangabe gestattet. Ein 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 transparent darzustellen. Er gibt u.a. die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und die Marktübersicht, insbesondere für das Jahr 1999, wieder. Da 1998 kein Marktbericht veröffentlicht wurde, sind teilweise auch Daten von 1998 in die Auswertungen eingeflossen. Alle verwendeten Daten sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden.

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

Der 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 Dezember 2000



(Weser)
Vorsitzender

Inhaltsverzeichnis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	6
Rechtsgrundlagen	6
Bildung der Gutachterausschüsse	6
Zusammensetzung	6
Aufgaben des Gutachterausschusses	7
Zuständigkeitsbereich	8
Marktübersicht	9
Die Kaufpreissammlung	9
Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis	10
Geld- und Flächenumsatz	10
Zwangsversteigerungen	15
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
Bodenwerte	42
Forstwirtschaftliche Flächen	42
Landwirtschaftliche Flächen	43
Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen	45
Bauerwartungsland und Rohbauland	45
Baureifes Land	47
Bodenrichtwerte	47
Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.1999	50

Erforderliche Daten für die Wertermittlung	52
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 Gewerberäume 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 2000	67
Anhang E : Stichwortverzeichnis	68

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Einrichtung der Gutachterausschüsse war das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.Jun.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 bei der Kreisverwaltung eingerichtet und z. Zt. mit 5 Mitarbeitern besetzt.

Aufgaben des Gutachterausschusses

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

Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten (§ 193 (2) BauGB). Weitere Aufgaben sind im § 5 GAVO NW aufgeführt. So können auch Gutachten über Miet- oder Pachtwerte erstattet werden.

Nach § 193 (1) BBauG ist nur ein bestimmter Personenkreis berechtigt, Gutachten zu beantragen. Dazu gehören vor allem die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte unter bestimmten Voraussetzungen, Gerichte und Justizbehörden sowie andere Behörden, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften zuständig sind.

Nach § 5 GAVO NW können auch Mieter und Pächter Gutachten über Miet- oder Pachtwerte beantragen.

Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte sowie sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten (z.B. Bodenpreisindexreihen, Markt-anpassungskorrekturen, Liegenschaftszinssätze).

Die Bodenrichtwerte werden regelmäßig zum Stichtag 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 km² und ca. 286.400 Einwohnern (Dezember 1999) gehört der Oberbergische Kreis in Nordrhein-Westfalen zu den Landkreisen mittlerer Größe. Geographisch gesehen lässt er sich als ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheines und dem sauerländischen Bergland beschreiben. Eine Vielzahl mittlerer und kleinerer Flussläufe (Wupper, Agger u.a.) haben mit ihren Nebenbächen das Bergland in zahlreiche Täler und Höhenzüge zerschnitten. Hierbei stellt sich das Oberbergische als ein echtes Mittelgebirgsland (104 m – 518 m) mit bewaldeten Höhen und Hängen, landwirtschaftlich genutzten Hochflächen und industrialisierten Tälern dar.

Die kleinräumige Zergliederung der oberbergischen Landschaft bildet die Grundlage für den heutigen Streusiedlungscharakter, der besonders in den nördlichen und südlichen Gemeinden noch sehr ausgeprägt vorhanden ist. Lediglich in der Kreismitte leitete die Industrialisierung 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 Grundstücksmarktes 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 marktkonforme Daten zur Verfügung zu stellen, wurde im Bundesbaugesetz folgendes geregelt: Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift bzw. Kopie dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dabei ist es unerheblich, ob das Grundstück gegen Entgelt oder durch Tausch seinen Eigentümer wechselt.

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

Im Jahresdurchschnitt werden ca. 3.800 Kaufverträge und ca. 50 Beschlüsse über Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen:

- Der beschreibende Nachweis enthält die Kaufpreise und ergänzende Daten zum Kauffall (Rechtsvorgang, Kaufobjekt...). Bis 1987 wurde dieser Nachweis in Karteiform (Lochrandkarte) geführt. 1988 erfolgte die Umstellung auf eine automatisierte Kaufpreissammlung, eingebunden in die Großrechenanlage der Gemeinsamen Kommunalen Datenzentrale Rhein Sieg/Oberberg (GKD). Seit Mitte 1998 ist die netzwerkfähige Datenbankprogrammierung WinKauf – eine Entwicklung der GKD nach Maßgabe der Gutachterausschüsse im Rhein-Sieg-Kreis und im Oberbergischen Kreis – im Einsatz.
- Der kartenmäßige Nachweis 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 sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Zusätzlich greifen der Gutachterausschuss, Öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige sowie die für die Gerichte tätigen Sachverständigen bei ihren Wertermittlungen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auf die Kaufpreissammlung zu. Darüber hinaus wird seit 1992 aus der Vielzahl der Daten ein Grundstücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis mit seinen spezifischen Teilmärkten erstellt.

Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis

Geld- und Flächenumsatz

Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über den Anteil der einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises am gesamten Geld- und Flächenumsatz für das Jahr 1999.

Neben den beiden Kriterien „Geld- und Flächenumsatz“ wurden die Einwohnerzahlen (Stand 31.12.99) sowie die Gesamtflächen der einzelnen Städte und Gemeinden gegenübergestellt.

Die erste Tabelle stellt das Verhältnis „Geldumsatz / Einwohnerzahl“ dar. Die zweite Tabelle gibt das Verhältnis „Flächenumsatz / Gesamtfläche“ wieder.

Für die Auswertungen zum Kapitel „Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden“ wurden auch die Datenbestände von 1998 hinzugezogen.

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Geldumsatz/Einwohnerzahl

Stadt / Gemeinde	Geldumsatz [Mio. DM]	Einwohnerzahl ¹⁾ (Stand 31.12.1999)	Geldumsatz / Einwohnerzahl
Reichshof	87,19	19.368	4.502 DM
Nümbrecht	72,58	16.732	4.338 DM
Gummersbach	213,98	53.153	4.026 DM
Hückeswagen	58,82	16.154	3.641 DM
Wipperfürth	80,57	22.918	3.516 DM
Radevormwald	76,52	24.910	3.072 DM
Wiehl	77,13	26.365	2.926 DM
Lindlar	63,98	22.117	2.893 DM
Bergneustadt	59,61	20.754	2.872 DM
Marienheide	38,26	13.385	2.858 DM
Morsbach	31,67	11.356	2.789 DM
Waldbröl	39,71	18.616	2.133 DM
Engelskirchen	42,50	20.570	2.066 DM
Oberbergischer Kreis	942,53	286.398	3.291 DM

¹⁾ Quelle: Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

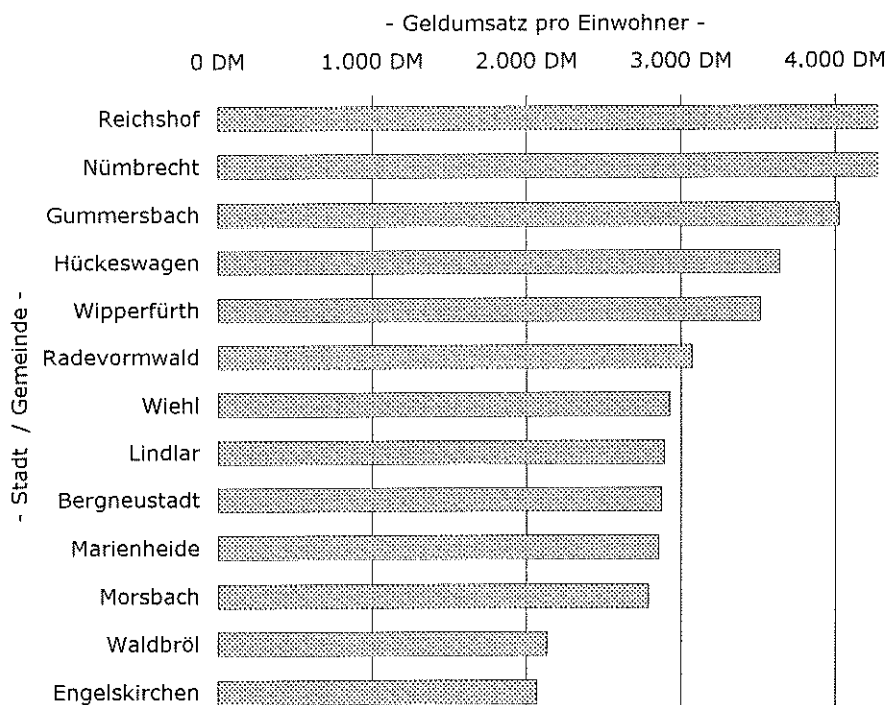
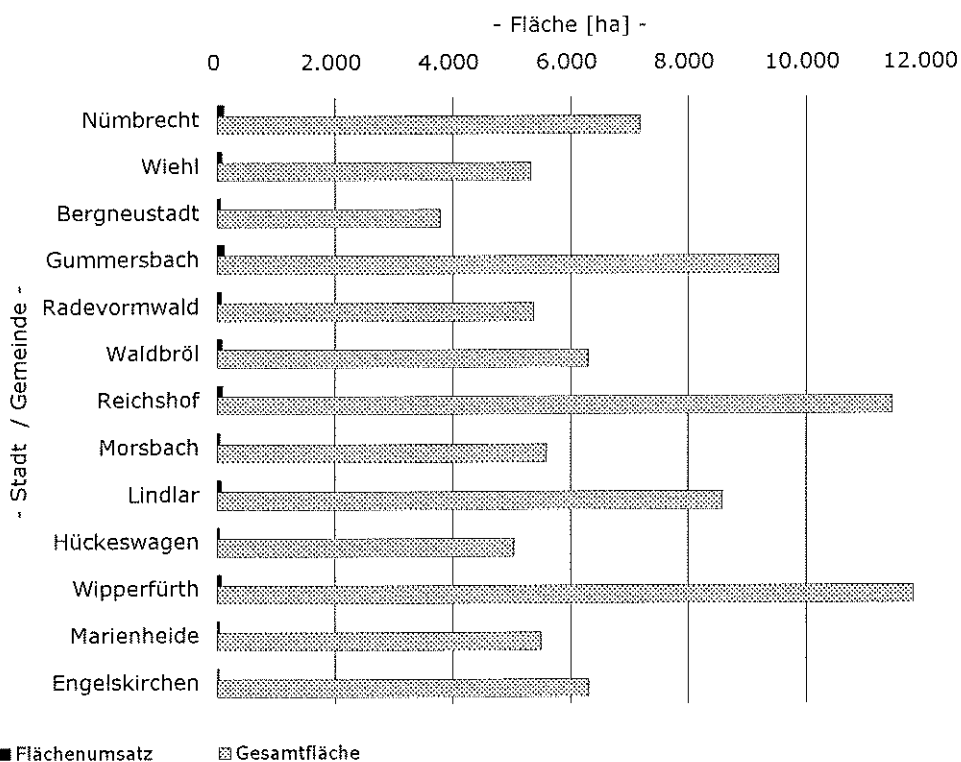


Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz/Gesamtfläche

Stadt / Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche ¹⁾ [ha]	Flächenumsatz / Gesamtfläche [%]
Nümbrecht	105,25	7.178,4	1,5%
Wiehl	75,50	5.326,9	1,4%
Bergneustadt	52,58	3.786,0	1,4%
Gummersbach	114,83	9.534,5	1,2%
Radevormwald	64,46	5.377,3	1,2%
Waldbröl	70,55	6.302,4	1,1%
Reichshof	89,96	11.462,5	0,8%
Morsbach	43,45	5.597,5	0,8%
Lindlar	65,21	8.582,3	0,8%
Hückeswagen	32,41	5.045,5	0,6%
Wipperfürth	63,90	11.816,2	0,5%
Marieneide	27,21	5.498,8	0,5%
Engelskirchen	25,85	6.308,0	0,4%
Oberbergischer Kreis	831,16	91.816,1	0,9%

¹⁾ Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Oberbergischen Kreises



Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 1999 ähnlich wie in den Jahren 1997/1998 82,2 % : 17,8 %. Eine weitere Differenzierung dieser Flächen ergibt folgende Tabelle:

Tabelle: Freiraumflächen - Siedlungsflächen

- Freiraumflächen [%] -

Jahr	landwirtschaftliche Flächen	Wald	Wasserflächen	Abbau- / Unland
1996	41,3	39,0	1,8	0,4
1997	41,2	39,0	1,8	0,4
1998	41,1	39,0	1,8	0,4
1999	41,0	39,0	1,8	0,4

- Siedlungsflächen [%] -

Jahr	Hof- / Gebäude-Flächen	Straßen, Wege etc.	sonstige Nutzungen
1996	10,1	6,5	0,9
1997	10,1	6,5	0,9
1998	10,6	6,5	0,5
1999	10,7	6,5	0,5

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 1999 wiedergegeben.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis
(gegliedert nach den 6 Teilmärkten)

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1996	167	167	- ¹⁾	1.230	960	68	4	2.596
1997	174	185	1.085	1.176	778	83	1	3.482
1998	226	260	1.390	1.456	765	90	44	4.231
1999	178	183	1.371	1.203	781	93	21	3.830

¹⁾ wurde für 1996 nicht ermittelt

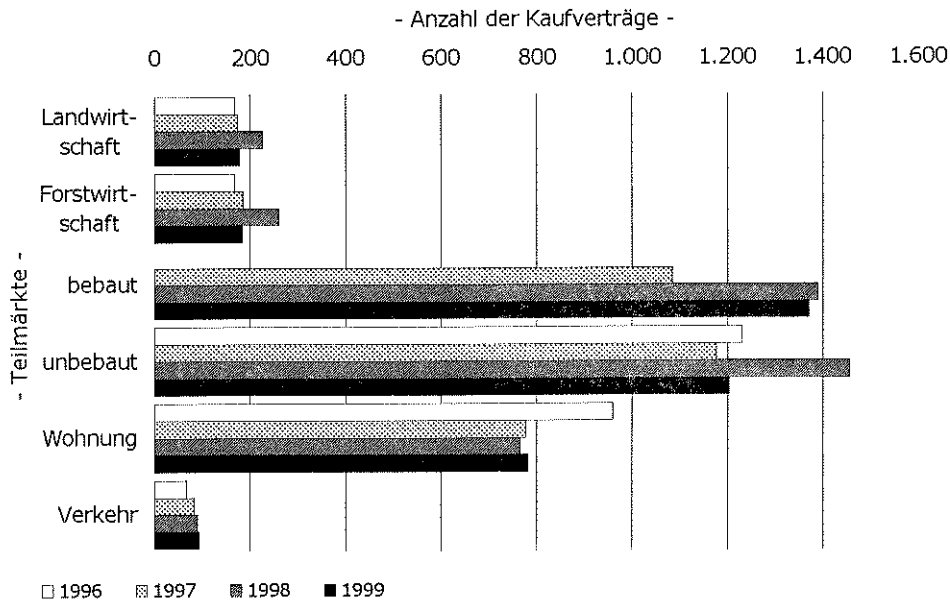


Tabelle: Flächen- und Geldumsatz im Oberbergischen Kreis (Jahr 1999)
(gegliedert nach den 6 Teilmärkten)

	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
[ha]	140,36	163,64	277,59	188,91	16,52	1,70	42,44	831,16
[DM]	3.027.314	2.569.256	615.506.562	149.782.584	169.907.810	420.342	1.311.793	942.525.661

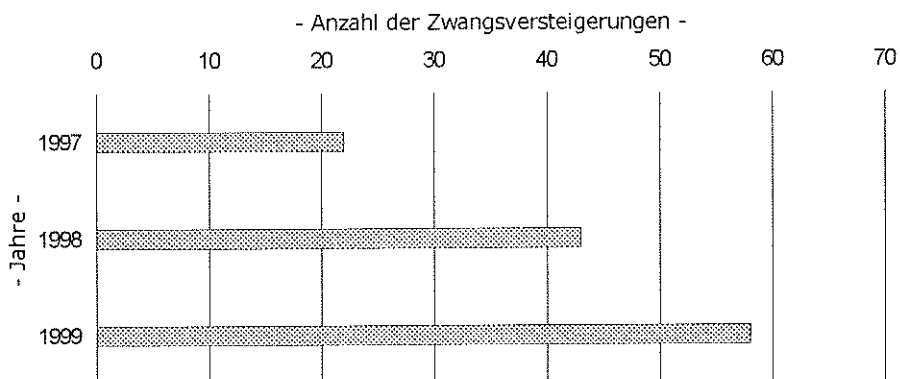
Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Tabelle enthält Daten zur Zwangsversteigerung von Grundstücken. Es ist ein stetiger Anstieg der Zwangsversteigerungen in den Jahren 1997 bis 1999 zu ersehen. Die Steigerung von 1997 auf 1998 betrug annähernd 100%.

Tabelle: Zwangsversteigerung von Grundstücken im Oberbergischen Kreis

Jahr	1996	1997	1998	1999
Anzahl	- ¹⁾	22	43	58
[ha]	- ¹⁾	6	17	23
[DM]	- ¹⁾	5.025.115	17.216.422	10.984.330

¹⁾ 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 km² rund 20.800 Einwohner. Die Industrie ist recht vielseitig mit Schwerpunkten im Fahrzeugbau, in der Kunststoffverarbeitung und im Maschinenbau.

An weiterführenden Schulen sind in Bergneustadt ein Gymnasium und eine Realschule vorhanden. 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

Nach einer Stagnation des Teilmarktes „Wohnungseigentum“ im Jahre 1998 erreichte die Anzahl der Verkaufsfälle 1999 wieder das Niveau von 1996. Nach dem starken Anstieg bei den Verkaufszahlen von bebauten und unbebauten Grundstücken im Jahre 1998 wurde 1999 ein leichter Rückgang registriert.

Mit der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath. Die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen des Bauabschnittes III sind teilweise vermarktet. Der geplante Bauabschnitt IV ist durch einen B-Plan präzisiert worden. Der B-Plan ist rechtskräftig, so dass mit dem Bau der Erschließungsanlagen begonnen werden kann.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Bergneustadt

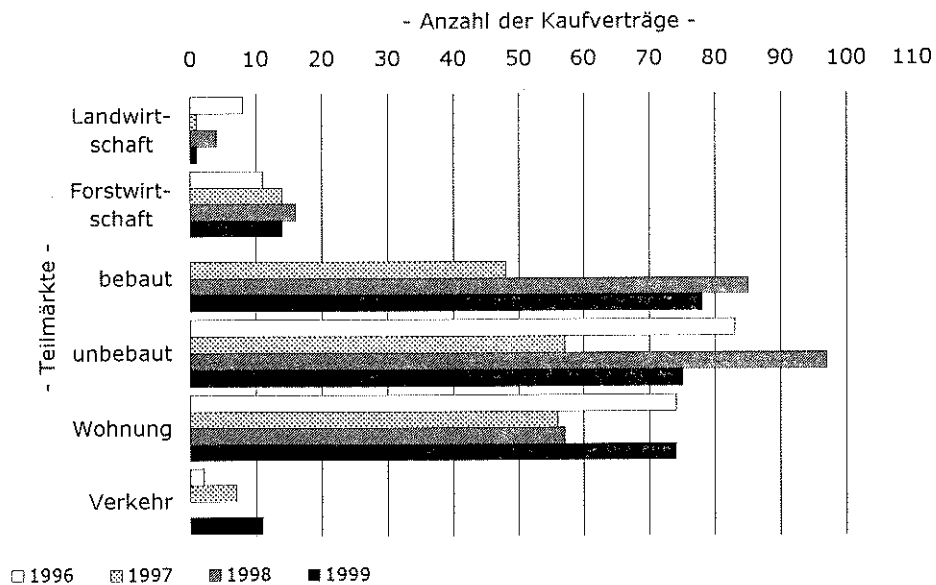
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1996	8	11	- ¹⁾	83	74	2	0	178
1997	1	14	48	57	56	7	0	183
1998	4	16	85	97	57	0	2	261
1999	1	14	78	75	74	11	0	253

¹⁾ wurde für 1996 nicht ermittelt

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1999

[ha]	1,54	32,76	10,94	5,72	1,57	0,05	0,00	52,58
[DM]	- ²⁾	648.800	30.231.867	4.837.160	23.878.417	17.386	0	59.613.630

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. Die höchste Erhebung befindet sich in der Nähe des Heckberges mit ca. 380 m über NN. Die Agger mit einigen Staus und deren Nebenflüsse Leppe und Wiehl sind die wichtigsten Gewässer.

Heute hat Engelskirchen rund 20.600 Einwohner bei einer Fläche von ca. 63 km². Es sind vor allem Maschinenbau, Kunststoffverarbeitung, Eisen-, Blech- und Metallwarenherstellung sowie Stahlverarbeitung, die das gemeindliche Arbeitsplatzangebot bestimmen.

Die Gemeinde hat als weiterführende Schulen 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

Nach dem starken Rückgang der Verkaufszahlen im Jahr 1997 wurde bei den unbebauten Grundstücken in 1998 und 1999 wieder ein leichter Anstieg registriert. Das Niveau des Jahres 1996 konnte jedoch nicht erreicht werden.

Neben den bestehenden Gewerbegebieten in Ränderoth sowie Loope-Ehreshoven wurde das Gewerbegebiet Broich erschlossen, welches bereits zu einem großen Teil vermarktet worden ist.

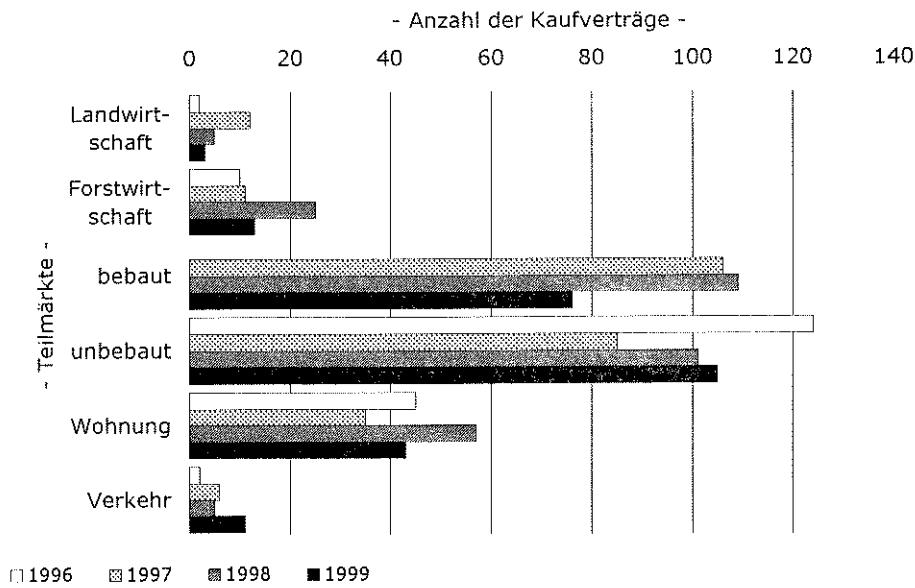
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Engelskirchen

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1996	2	10	1	124	45	2	0	183
1997	12	11	106	85	35	6	1	256
1998	5	25	109	101	57	5	5	307
1999	3	13	76	105	43	11	2	253

¹⁾ wurde für 1996 nicht ermittelt

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1999

[ha]	1,45	5,96	7,48	7,86	1,05	0,06	1,99	25,85
[DM]	46.000	78.736	25.499.002	8.358.078	8.279.840	39.760	195.000	42.496.416



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 518 m über NN hohe Homert. Agger, Gelpe und Strombach sowie Genkel- und Aggertalsperre sind die größten Gewässer.

Heute hat Gummersbach rund 53.200 Einwohner bei einer Fläche von etwa 95 km². 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, das Berufskolleg Oberberg, die Abteilung Gummersbach der Fachhochschule Köln mit den Schwerpunkten Informatik, Elektrotechnik, Maschinenbau und Wirtschaftsingenieurwesen sowie ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen. Von überörtlicher Bedeutung sind das Theater der Stadt Gummersbach und das moderne Kreiskrankenhaus, das als akademisches Lehrkrankenhaus der regionalen Spitzenversorgung dient.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Entgegen dem Trend im Oberbergischen Kreis sind die Verkaufszahlen auf dem Teilmarkt des Wohnungseigentums 1998 stark und 1999 noch einmal leicht gefallen. Der nunmehr erreichte Stand liegt unter dem Niveau von 1996. Zu erwähnen ist noch der stetig starke Anstieg der Verkaufszahlen auf dem Teilmarkt bebauter Grundstücke. Die Verkaufszahlen im Bereich unbebauter Grundstücke sind im Jahr 1998 stark angestiegen und 1999 dann wieder auf den Stand von 1997 zurückgefallen.

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

Das Gewerbegebiet Windhagen-West wird zur Westtangente hin erweitert. Für diesen 2. Bauabschnitt ist bereits ein B-Plan aufgestellt worden. Der B-Plan ist inzwischen rechtskräftig, so dass mit der Umsetzung begonnen werden kann.

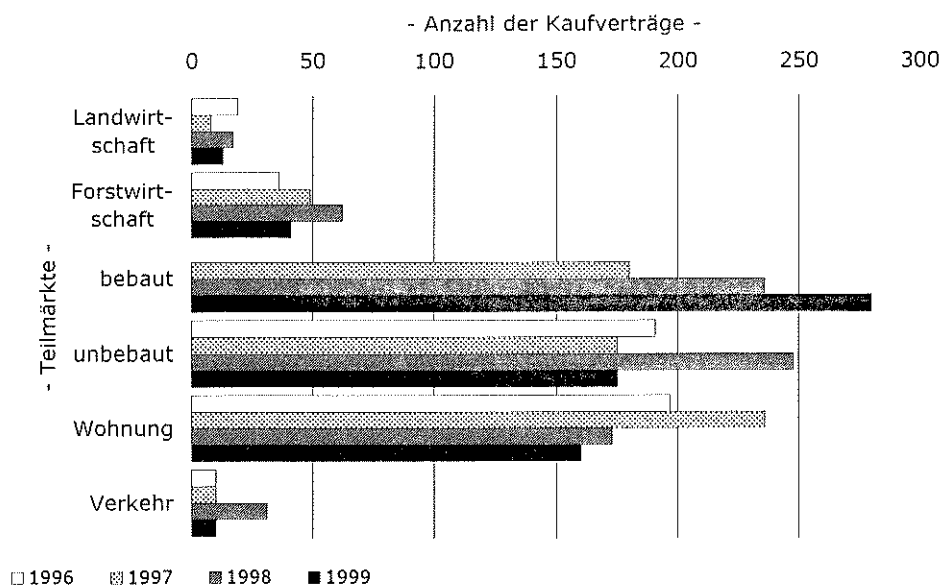
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Gummersbach

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1996	19	36	- ¹⁾	191	197	10	2	455
1997	8	49	180	175	236	10	0	658
1998	17	62	236	248	173	31	2	769
1999	13	41	280	175	160	10	4	683

¹⁾ wurde für 1996 nicht ermittelt

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1999

[ha]	7,35	24,16	57,86	16,75	2,81	0,12	5,78	114,83
[DM]	107.229	401.992	159.054.788	19.573.078	34.563.894	128.610	155.140	213.984.731



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 km² rund 16.200 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 das Verbands-Berufskolleg Bergisch Land in Wermelskirchen. Hückeswagen weist stadtkernnah ein modernes Freizeitbad auf. Das Heimatmuseum im ehemals gräflichen Schloss, die gut erhaltene historische Altstadt und das Naherholungsgebiet Bevertalsperre sind eine Empfehlung wert.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Die Verkaufszahlen auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke hatten 1997 einen Tiefstand erreicht. In den folgenden Jahren ist ein stetiger Anstieg zu verzeichnen.

Mit 71 Kaufverträgen unbebauter Grundstücke sind die Verkaufszahlen von 1997 wieder erreicht. Davon liegen ca. 28% im Gewerbegebiet Winterhagen-Scheideweg. Der 1. Abschnitt dieses Gewerbegebietes ist schon vermarktet und z. T. bereits bebaut. Derzeit hat man mit der Umsetzung des 2. Bauabschnittes begonnen. Die Vermarktung dieses Bereiches ist bereits angelaufen.

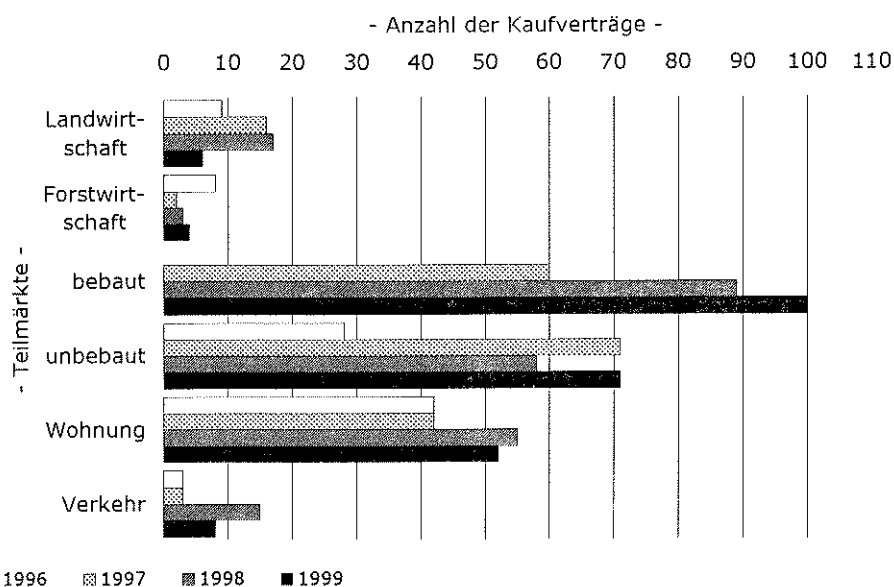
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Hückeswagen

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1996	9	8	11	28	42	3	0	90
1997	16	2	60	71	42	3	0	194
1998	17	3	89	58	55	15	7	244
1999	6	4	100	71	52	8	0	241

¹⁾ wurde für 1996 nicht ermittelt

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1999

[ha]	5,98	5,58	6,89	12,46	1,43	0,07	0,00	32,41
[DM]	74.731	93.843	35.314.708	12.049.136	11.271.565	13.537	0	58.817.520



Gemeinde Lindlar

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

Heute hat Lindlar rund 22.100 Einwohner bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km². Das Leppetäl als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klause und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Die Verkaufszahlen auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke haben 1998 einen Spitzenwert erreicht; im Jahr 1999 sind sie um 21% zurückgegangen.

Südwestlich vom Ortskern Lindlar ist mit der Erschließung des Baugebietes Lindlar-West „Am Altenrather Feld“ auf einer Gesamtfläche von ca. 16 ha begonnen worden. Die Nettobaufläche beträgt ca. 11 ha. Es werden Grundstücke in Größen von ca. 300 m² - 1000 m² angeboten. In diesem Gebiet werden eine Schule und ein Kindergarten errichtet; die Bauarbeiten sind fast beendet.

In der Erweiterung des Gewerbegebietes Industriepark-Klause (Bauabschnitt IV) haben sich bereits einige Betriebe angesiedelt, so dass dieser Bereich fast vollständig vermarktet ist. Eine zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen in den Bauabschnitten V und VI südwestlich und nordwestlich des Industrieparkes ist geplant.

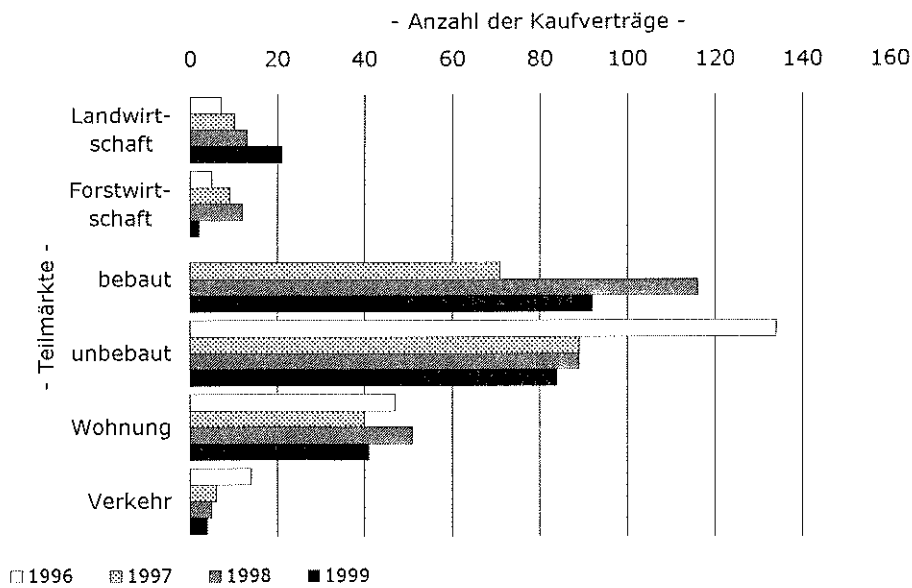
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Lindlar

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1996	7	5	- ¹⁾	134	47	14	0	207
1997	10	9	71	89	40	6	0	225
1998	13	12	116	89	51	5	4	290
1999	21	2	92	84	41	4	4	248

¹⁾ wurde für 1996 nicht ermittelt

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1999

[ha]	15,55	0,64	15,29	17,72	0,86	0,23	14,92	65,21
[DM]	321.038	11.000	38.542.505	16.379.379	8.598.500	22.765	107.731	63.982.918



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 Lingesetal-sperre dienen der Niedrigwasseraufhöhung der Wupper und sind wegen ihres Freizeitwertes geschätzt.

Marienheide zählt heute rund 13.400 Einwohner bei einer Fläche von etwa 55 km². 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 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

Der rückläufige Trend der Verkaufszahlen auf dem Teilmarkt des Wohnungseigentums hat sich in den Jahren 1998 und 1999 fortgesetzt. Dagegen ist auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke ein stetiger Anstieg seit 1997 zu beobachten.

Die ehemaligen militärischen Liegenschaften werden wie folgt umgewandelt: In Griemeringhausen entsteht ein Gewerbegebiet, und am Hermannsberg wird eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Für beide Gebiete sind B-Pläne aufgestellt worden. Diese Pläne befinden sich zur Zeit in der öffentlichen Auslegung, so dass mit dem Beginn der Erschließung im Jahre 2001 gerechnet wird.

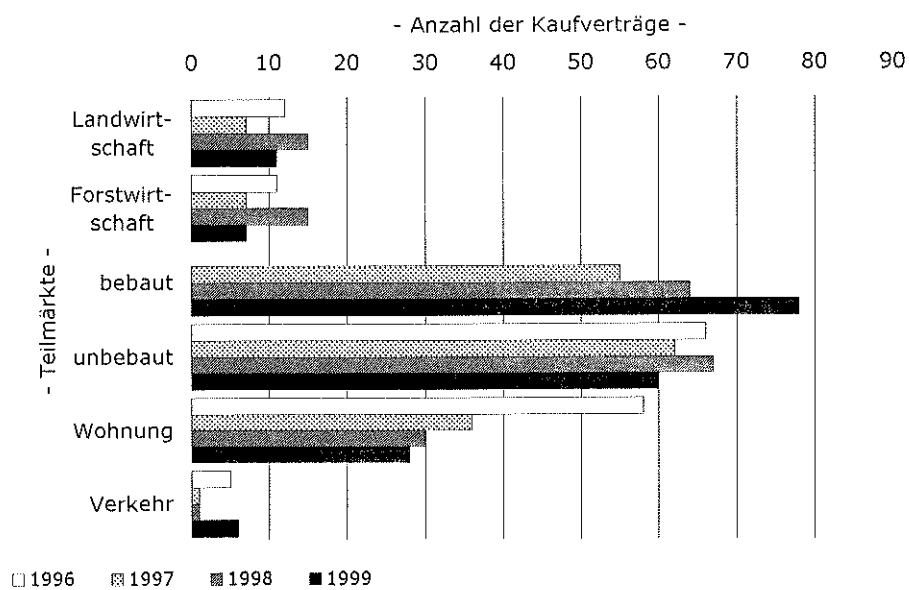
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Marienheide

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1996	12	11	0	66	58	5	1	153
1997	7	7	55	62	36	1	0	168
1998	15	15	64	67	30	1	4	196
1999	11	7	78	60	28	6	0	190

¹⁾ wurde für 1996 nicht ermittelt

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1999

[ha]	5,09	5,02	9,01	7,27	0,71	0,11	0,00	27,21
[DM]	103.263	58.546	25.438.313	6.051.843	6.587.465	18.420	0	38.257.850



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

Bei den Verkäufen von unbebauten Grundstücken ist ein insgesamt rückläufiger Trend zu vermerken. Die Verkaufszahlen sind 1999 auf den Stand von 1993 gesunken.

Die bestehenden Gewerbegebiete Schlechtingen und Lichtenberg sind vermarktet. Zusätzliche Gewerbeflächen sollen im Bereich „Lichtenberg-Nordwest“ ausgewiesen werden. Für dieses Projekt gibt es eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Waldbröl und der Gemeinde Nümbrecht. Z. Zt. werden 2 B-Pläne für das neue Gewerbegebiet aufgestellt.

Außerdem ist geplant, am Ortsrand von Morsbach zwischen der Bahnhofstraße und der Wisser-Aue weitere Gewerbeflächen auszuweisen. Ein B-Plan wird z. Zt. aufgestellt.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Morsbach

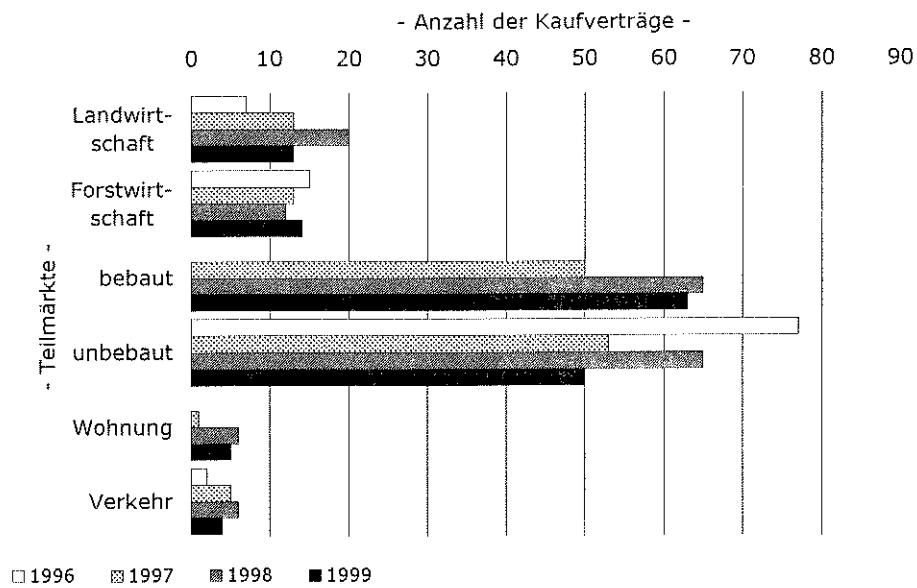
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1996	7	15	- ¹⁾	77	0	2	0	101
1997	13	13	50	53	1	5	0	135
1998	20	12	65	65	6	6	0	174
1999	13	14	63	50	5	4	1	150

¹⁾ wurde für 1996 nicht ermittelt

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1999

[ha]	9,80	15,22	12,30	5,67	0,09	0,02	0,35	43,45
[DM]	185.674	238.880	27.398.276	2.698.058	1.147.000	2.341	- ²⁾	31.670.229

²⁾ 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 km² rund 16.700 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 Paperverarbeitung und des Maschinenbaus 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 in den Jahren 1994 bis 1996 rückläufige Trend bei den unbebauten Grundstücken ist 1997 zum Stillstand gekommen. Es folgt ein kräftiger Anstieg der Verkaufszahlen in den Jahren 1998 und 1999. Zwischen 1997 und 1998 bedeutet dies eine Steigerung um 166%. Jeweils 20 % der Verträge beziehen sich auf die Entwicklungsschwerpunkte Nümbrecht-West und Bierenbachtal. Ein großer Teil der Verkäufe aus 1998 entfiel auf das Gewerbegebiet Eisenroth.

Auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist ein stetiger Zuwachs der Verkaufszahlen seit dem Jahre 1997 zu beobachten.

Um zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen, besteht eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde Morsbach und der Stadt Waldbröl für das neue Gewerbegebiet „Lichtenberg-Nordwest“. Zwei B-Pläne werden z. Zt. aufgestellt.

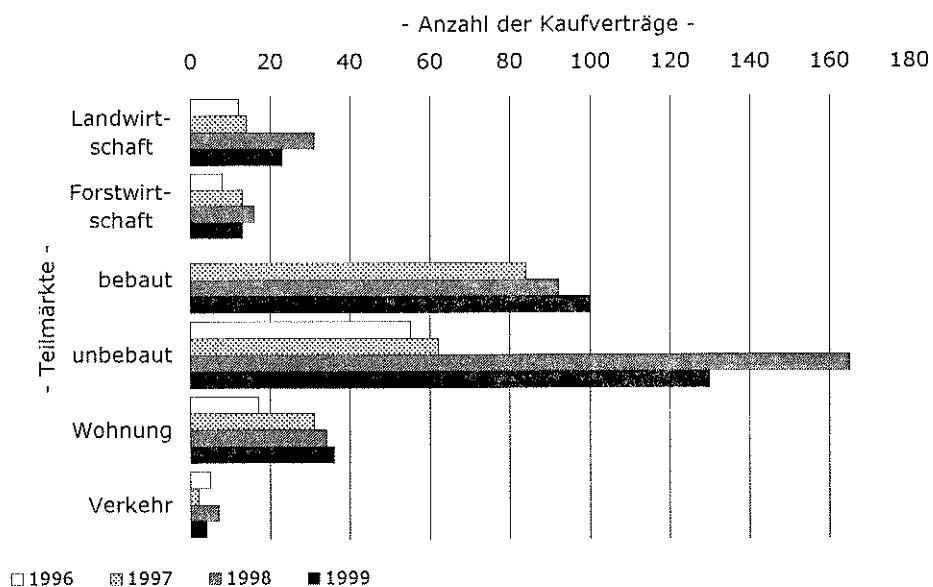
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Nümbrecht

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1996	12	8	- ¹⁾	55	17	5	0	97
1997	14	13	84	62	31	2	0	206
1998	31	16	92	165	34	7	9	354
1999	23	13	100	130	36	4	2	308

¹⁾ wurde für 1996 nicht ermittelt

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1999

[ha]	31,74	10,87	18,97	42,30	0,92	0,04	0,41	105,25
[DM]	712.666	145.513	35.064.948	28.731.865	7.167.343	6.961	749.150	72.578.446



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 24.900 Einwohner bei einer Fläche von etwa 54 km². Die Industrie ist sehr vielseitig ausgerichtet. Kleine und mittlere Betriebe herrschen vor. Wichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, des Maschinenbaus und der Metallverarbeitung.

Radevormwald verfügt über ein Gymnasium, eine Realschule und ein gut ausgestattetes Krankenhaus. Die Sportschule des Landesportbundes, die Bildungsstätten der Barmer Ersatzkasse und einer evangelischen Gesellschaft 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

Die in den Jahren 1996 und 1997 registrierten Verkaufszahlen von unbebauten Grundstücken sind 1998 um 154% gestiegen. Ca. 30% der 89 Verkäufe entfielen auf zwei Baugebiete im Bereich Radevormwald-Bergerhof. Im Jahr 1999 sind die Verkaufszahlen wieder auf das Niveau von 1996/1997 gefallen.

Beim Verkauf von Eigentumswohnungen gab es im Jahr 1997 einen starken Rückgang, der sich 1998 in geringerem Umfang fortsetzte. Im Jahr 1999 konnte eine leichte Umsatz-Steigerung auf diesem Teilmarkt festgestellt werden.

Am Stadtrand von Radevormwald wird z. Zt. der Bauabschnitt 1 A des Gewerbegebietes Ost (Bereich „Schüttendeich“) erschlossen. Dieser Bauabschnitt hat eine Größe von ca. 17 ha. Die Gewerbeflächen sind schon teilweise vermarktet.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Radevormwald

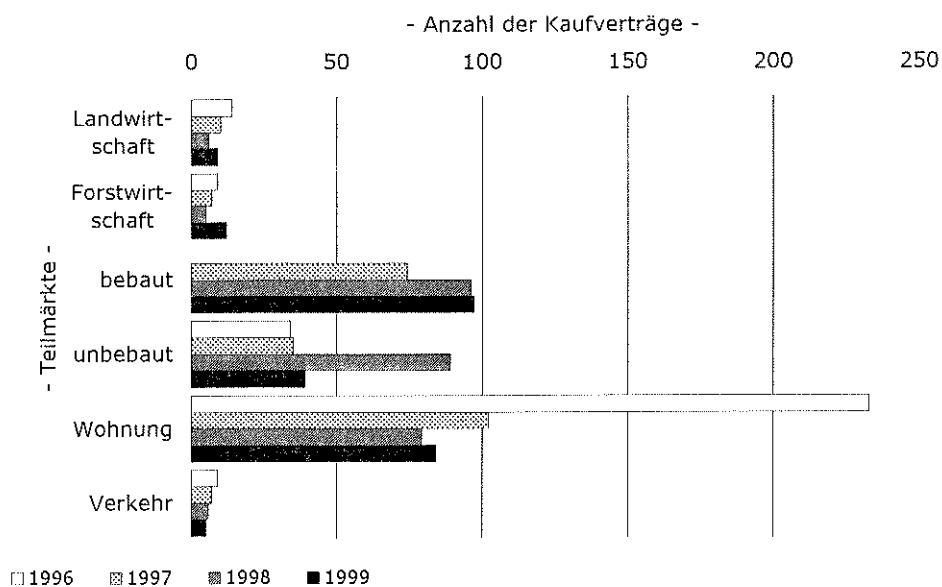
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1996	14	9	11	34	233	9	0	299
1997	10	7	74	35	102	7	0	235
1998	6	5	96	89	79	6	2	283
1999	9	12	97	39	84	5	1	247

¹⁾ wurde für 1996 nicht ermittelt

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1999

[ha]	2,20	6,73	43,12	9,39	1,58	0,03	1,41	64,46
[DM]	71.405	110.077	49.996.669	7.256.030	19.069.060	13.038	- ²⁾	76.516.279

²⁾ aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe



Gemeinde Reichshof

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

Mit einer Fläche von etwa 115 km² ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Die Einwohnerzahl liegt bei rund 19.400. 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

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

Die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken unterlag 1998 und 1999 einigen Schwankungen. Im Jahr 1998 gab es einen deutlichen Rückgang. Trotz steigender Verkaufszahlen konnte 1999 das Niveau der Jahre 1996/1997 nicht wieder erreicht werden.

Bei den Verkäufen von Eigentumswohnungen ist im Jahr 1999 eine Verdoppelung der Kaufverträge registriert worden. Ca. 40% dieser Verträge wurden in einer Maßnahme in Agger erzielt.

Mit der Stadt Bergneustadt besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath.

Die Gewerbeflächen des Bauabschnittes III sind teilweise vermarktet. Für den geplanten Bauabschnitt IV gibt es einen rechtskräftigen B-Plan, so dass in absehbarer Zeit mit dem Bau der Erschließungsanlagen begonnen werden kann.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Reichshof

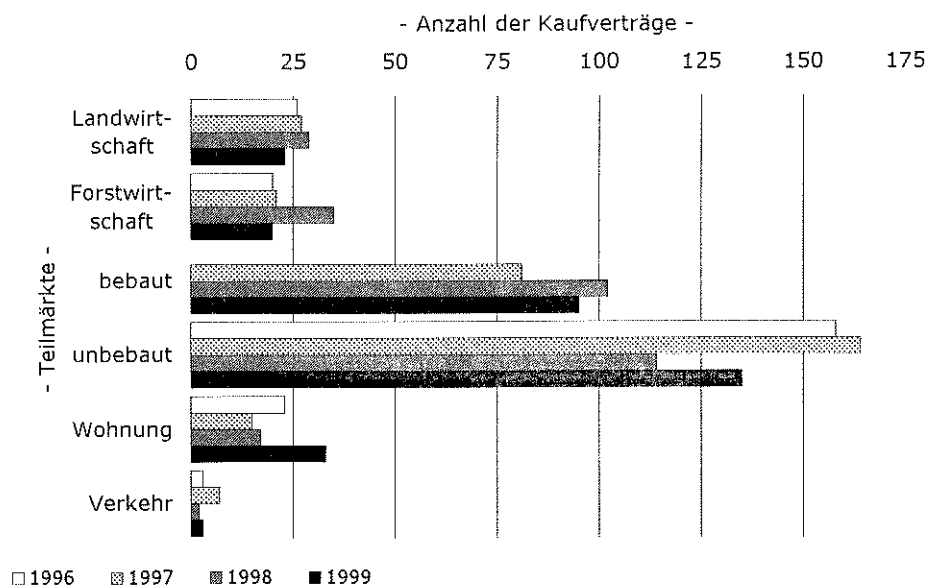
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1996	26	20	- ¹⁾	158	23	3	1	231
1997	27	21	81	164	15	7	0	315
1998	29	35	102	114	17	2	5	304
1999	23	20	95	135	33	3	1	310

¹⁾ wurde für 1996 nicht ermittelt

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 1999

[ha]	28,71	16,97	22,70	20,41	0,70	0,01	0,46	89,96
[DM]	623.758	242.931	69.920.814	10.309.223	6.087.250	3.625	- ²⁾	87.187.601

²⁾ aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe



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 Schnöringer Bach zu erwähnen.

Die Stadt Waldbröl hat heute rund 18.600 Einwohner bei einer Fläche von etwa 63 km². Mit dem Gewerbegebiet Boxberg wurde für die Waldbröler Industrie eine verlässliche Grundlage geschaffen. Darüber hinaus ist der Dienstleistungssektor in Waldbröl von Gewicht.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie auf dem Teilmarkt des Wohnungseigentums sind keine besonderen Trends erkennbar.

Die Verkaufszahlen bei den unbebauten Grundstücken sind 1999 um 53% gegenüber 1998 zurückgegangen. Der Anteil von Verkäufen im Neubaugebiet an der Schladener Straße beträgt 1998 und 1999 jeweils ca. 25%.

Mit der Erschließung des Teilgebiets Boxberg IV sind die Gewerbeflächen in Hermesdorf nunmehr vollständig nutzbar. Z. Zt. stehen hier noch ca. 30.000 m² Industrieauflähen zur Verfügung. Zukünftig sollen weitere Gewerbeflächen im Teilgebiet Boxberg V („Gewerbepark Hermesdorf 2“) ausgewiesen werden. Ein B-Plan wird z. Zt. aufgestellt.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Waldbröl

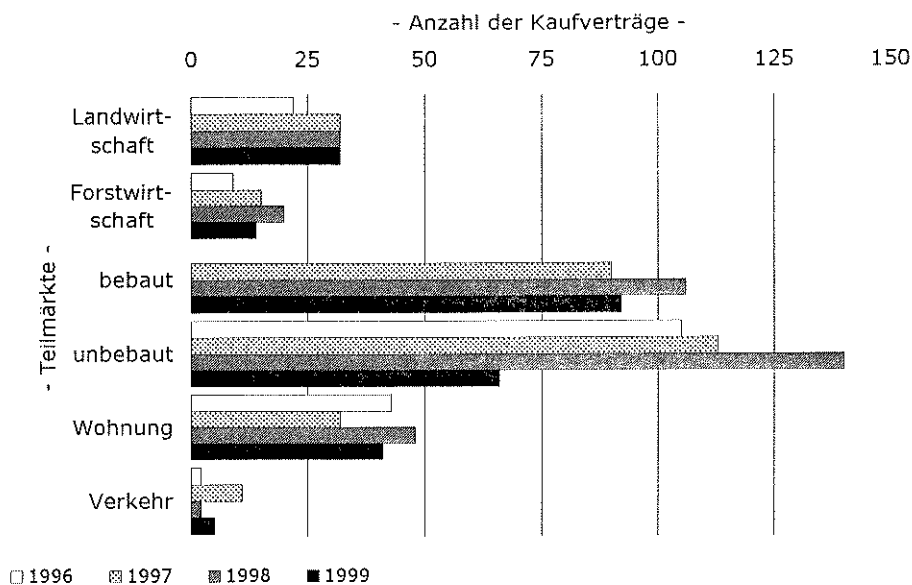
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1996	22	9	20	105	43	2	0	181
1997	32	15	90	113	32	11	0	293
1998	32	20	106	140	48	2	3	351
1999	32	14	92	66	41	5	1	251

¹⁾ wurde für 1996 nicht ermittelt

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1999

[ha]	14,99	19,29	16,93	7,91	0,81	0,38	10,24	70,55
[DM]	323.526	248.629	27.124.441	5.815.591	6.151.510	50.309	- ²⁾	39.714.006

²⁾ aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe



Stadt Wiehl

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

Wiehl hat heute rund 26.400 Einwohner bei einer Fläche von gut 53 km². Die gemeindliche Produktionspalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie. 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

Auf dem Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke gingen die Verkaufszahlen im Jahr 1999 um 68% gegenüber 1998 zurück. Die Teilmärkte der bebauten Grundstücke und des Wohnungseigentums sind relativ konstant.

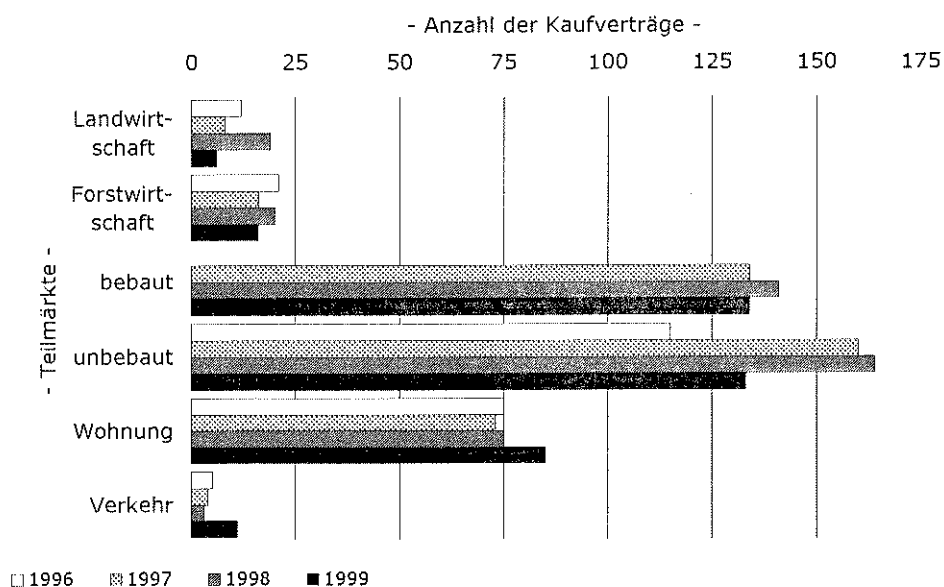
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wiehl

Jahr	Landwirt- schaft	Forstwirt- schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1996	12	21	- ¹⁾	115	75	5	0	228
1997	8	16	134	160	73	4	0	395
1998	19	20	141	164	75	3	0	422
1999	6	16	134	133	85	11	3	388

¹⁾ wurde für 1996 nicht ermittelt

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1999

[ha]	3,95	11,24	39,53	17,93	2,15	0,19	0,51	75,50
[DM]	114.181	151.619	45.991.170	12.174.010	18.632.343	34.793	33.524	77.131.640



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 Ohl Wupper geheißen, Neye-Talsperre und Silber-Talsperre. Darüber hinaus gehören Teile der Kerspe- und der Bever-Talsperre zum Stadtgebiet.

Heute hat Wipperfürth rund 22.900 Einwohner bei einer Fläche von 118 km². Elektrotechnische Industrie, Kunststoffverarbeitung und 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 das Berufskolleg Oberberg 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

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sind die Verkaufszahlen im Jahre 1999 um 36% gegenüber 1998 angestiegen. Ein Viertel der Verkäufe lag im Neubaugebiet „Felderhofer Kamp“. Hier werden z.Z. große Wohnbauflächen erschlossen.

In der Stadt Wipperfürth ist das Gewerbegebiet „Talstraße“ weitestgehend vermarktet.

Für das neue Gewerbegebiet „Weinbach“ gibt es inzwischen einen rechtskräftigen B-Plan. Bis zum Jahresende 2000 sind voraussichtlich alle Gewerbeflächen erschlossen. Teilbereiche des neuen Gewerbegebietes sind bereits vermarktet worden.

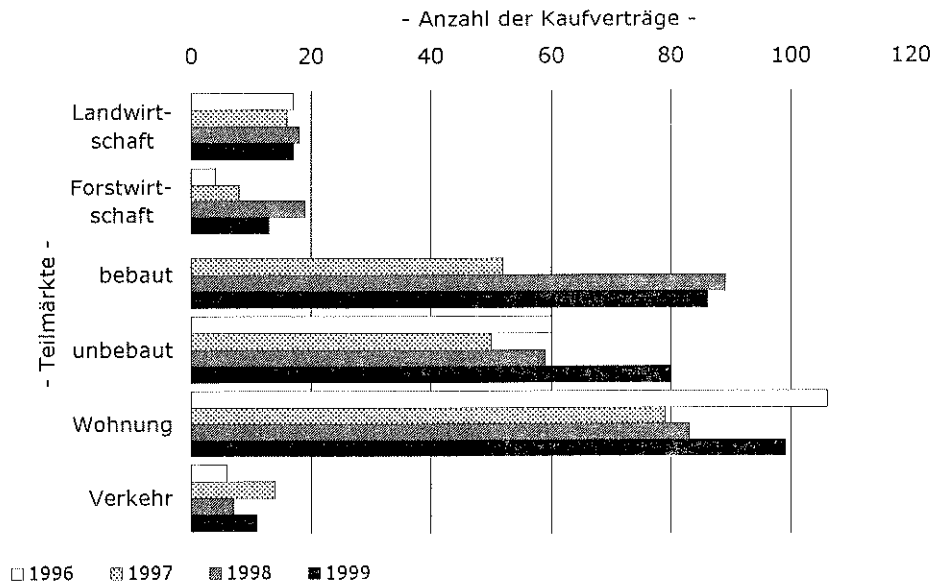
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wipperfürth

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1996	17	4	0	60	106	6	0	193
1997	16	8	52	50	79	14	0	219
1998	18	19	89	59	83	7	1	276
1999	17	13	86	80	99	11	2	308

¹⁾ wurde für 1996 nicht ermittelt

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 1999

[ha]	12,01	9,20	16,57	17,52	1,84	0,39	6,37	63,90
[DM]	343.843	138.690	45.929.061	15.549.133	18.473.623	68.797	71.248	80.574.395



Bodenwerte

Forstwirtschaftliche Flächen

Mit 443 Kaufverträgen forstwirtschaftlicher Flächen wurden im Oberbergischen Kreis 1998/1999 wiederum sehr viele Verträge registriert. Der Umsatz dieser Flächen betrug 1998 **156,1 ha** und 1999 **163,6 ha**. Das entspricht 0,44% und 0,46% der jeweiligen gesamtforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Um die im 1992er Marktbericht gemachten Aussagen weiter zu untersuchen, wurden aus den 443 Kaufverträgen 91 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 1998/1999

Stadt / Gemeinde	Durchschnittspreis ohne Aufwuchs		Durchschnittspreis mit Aufwuchs	
	[DM/m ²] aus (Anz.) ermittelt		[DM/m ²] aus (Anz.) ermittelt	
Bergneustadt	0,78	(7)	1,93	(12)
Engelskirchen	0,90	(4)	1,98	(16)
Gummersbach	0,84	(20)	2,09	(49)
Hückeswagen	.. ¹⁾	(1)	2,00	(3)
Lindlar	.. ¹⁾	(1)	2,39	(7)
Marienheide	0,83	(5)	1,79	(10)
Morsbach	0,86	(9)	2,31	(12)
Nümbrecht	0,77	(8)	2,05	(9)
Radevormwald	0,82	(3)	2,31	(5)
Reichshof	0,78	(10)	2,02	(31)
Waldbrol	0,83	(9)	1,67	(14)
Wiehl	0,89	(9)	1,71	(13)
Wipperfurth	0,77	(5)	1,97	(11)
Oberbergischer Kreis	0,82	(91)	2,02	(192)

¹⁾ aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 1998 u. 1999 keinen signifikanten Trend.

Der Mittelwert aller 91 untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen **ohne Aufwuchs** beträgt 0,82 DM/m². Vergleichbare Kauffälle von 1991 bis 1997 bestätigen diesen Wert.

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

0,80 DM/m²

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

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug 1998 **142,0 ha** und 1999 **140,4 ha**. Das entspricht 0,38% und 0,37% der jeweiligen 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 Untersuchungen Acker- und Grünlandböden zusammengefasst werden.

Für die Jahre 1998 und 1999 sind insgesamt 86 Kauffälle ausgewertet worden. Im Quervergleich zu den Kaufpreisen aus früheren Jahren wurden so genannte Ausgangswerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen des Oberbergischen Kreises von 1992 bis 1999:

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen:

Jahr	Acker- / Grünlandzahl								Ø Wert [DM/m ²]
	25 [DM/m ²]	30 [DM/m ²]	35 [DM/m ²]	40 [DM/m ²]	45 [DM/m ²]	50 [DM/m ²]	55 [DM/m ²]	60 [DM/m ²]	
1992	2,20	2,25	2,30	2,35	2,35	2,45	2,50	2,55	2,35
1993	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,45	2,50	2,55	2,35
1994	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,40	2,50	2,55	2,35
1995	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,40	2,50	2,55	2,35
1996	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,45	2,50	2,55	2,35
1997	2,25	2,30	2,30	2,30	2,35	2,45	2,50	2,50	2,35
1998	2,20	2,25	2,30	2,35	2,35	2,45	2,50	2,50	2,35
1999	2,20	2,25	2,30	2,35	2,35	2,40	2,45	2,50	2,35

Für die Jahrgänge 1998 u. 1999 wurde wiederum ein durchschnittlicher Ausgangswert landwirtschaftlicher Flächen von

2,35 DM / m²

ermittelt.

Für den Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Fläche sind nicht ausschließlich die obigen Ausgangswerte, sondern u.a. auch die folgenden wertbestimmenden Merkmale maßgebend:

- wirtschaftliche Form
- Erschließung
- Tränkmöglichkeit
- Möglichkeit der maschinellen Bewirtschaftung (z.B. Hängigkeit)
- Waldbeschattung

Anzumerken sei hier noch, dass in dem Zeitraum von 1998 bis 1999 45% der für die Auswertung zur Verfügung stehenden Kaufpreise aus dem Südkreis, 42% aus dem mittleren Kreisgebiet und die restlichen 13% 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

6,40 DM/m² ± 2,35 DM/m²

gehandelt.

Dieser Wert konnte aus 66 Kaufverträgen der Jahre 1998/1999 abgeleitet werden.

Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen (§4 (2) Satz 1 WertV 88).

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§4 (3) WertV 88).

Um eine Relation zwischen Bauerwartungs-/Rohbauland und Bauland herzustellen, wurde bei nachfolgender Untersuchung von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland (ebp) ausgegangen. Speziell in großen Neubaugebieten fiel jedoch auf, dass das Rohbauland nicht im Verhältnis zum bestehenden Bodenrichtwert betrachtet werden konnte, sondern von einem kalkulierten Baulandwert zurückgerechnet werden musste.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher bewegen sich die ermittelten %-Sätze in einer recht großen Bandbreite.

Nach Auswertung von 37 Kauffällen in den Jahren 1998/1999 konnte nachgewiesen werden, dass **Bauerwartungsland** im Oberbergischen Kreis mit durchschnittlich **50%** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes gehandelt wird. Die Spanne reicht von ca. **30 - 70%**.

Aus 26 Kauffällen in den Jahren 1998/1999 konnte abgeleitet werden, dass **Rohbauland** mit durchschnittlich **70%** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes gehandelt wurde. Die Spanne reicht von **50 - 90 %**.

Baureifes Land

Bodenrichtwerte

Nach § 196 (1) BauGB sind auf Grund der Kaufpreissammlung durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln. Diese Lagewerte werden als Bodenrichtwerte bezeichnet. Soweit nichts anderes bestimmt ist, sind die Bodenrichtwerte jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln.

Zusätzliche Bestimmungen finden sich im § 11 (2) GAVO NW. Danach sind die Bodenrichtwerte für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstücke). Die Bodenrichtwerte gelten nur für Grundstücke, die lastenfrei sind (keine Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Altlasten usw.).

Weichen im Einzelfall Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Grundstückszuschnitt (insbes. Grundstückstiefe), Hanglage, Beeinträchtigung durch besonders starke Immissionen usw. vom Bodenrichtwertgrundstück ab, so sind diese Abweichungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte werden im Rahmen einer speziell einberufenen Sitzung vom Gutachterausschuss beschlossen. Dabei wirkt auch ein ehrenamtlicher Gutachter des jeweiligen Finanzamtes mit. Die Bodenrichtwerte werden durch Offenlegung bekanntgemacht.

Die Spannbreite der erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte beträgt 40 - 600 DM/m² für Wohnbaugrundstücke.

Die ca. 1240 Bodenrichtwerte des Oberbergischen Kreises sind in 13 Karten dargestellt. Grundlage sind die jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindepläne. Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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. Zusätzlich können Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte in digitaler Form gemeindeweise bezogen werden. Die anfallenden Gebühren sind bei der Geschäftsstelle zu erfragen. 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

- Sie erreichen das Dienstgebäude mit den Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle Rathaus
- Zum Parken nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am Kreishaus und die Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung des Dienstgebäudes

Auskunft erteilt: Fr. Zappe
Zimmer-Nr: U 2.19
Geschäftszeichen:

Durchwahl:
Tel. 02261 / 88 - 6230
Fax 02261 / 88 - 6262

Datum 11.12.00

Bodenrichtwertauskunft

hier: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Aus dem unseitigen Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte des Oberbergischen Kreises sind die Bodenrichtwerte für den Stichtag 31.12.1999 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/m² 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.

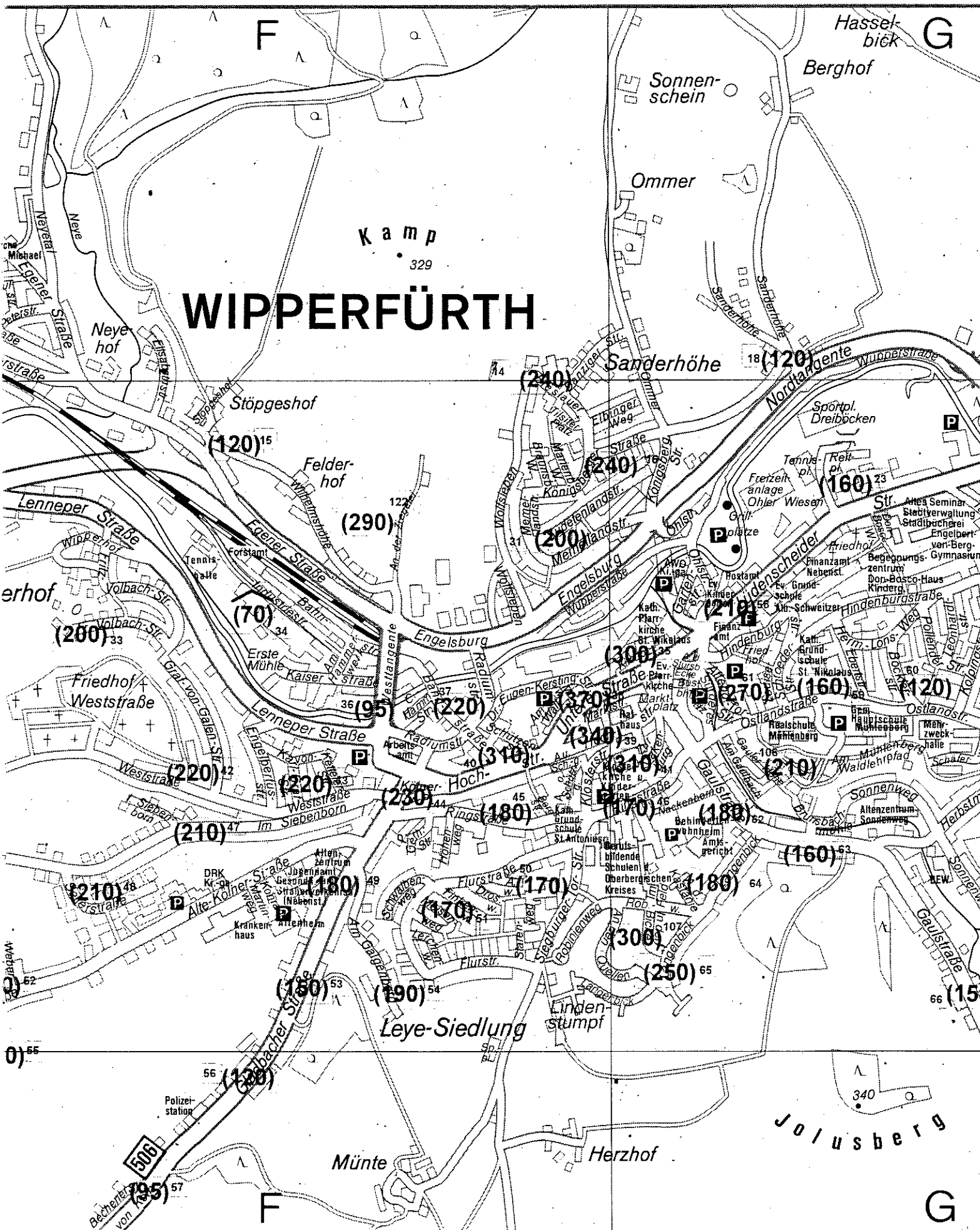
Eingeklammerte Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbeitragsfreie, nicht eingeklammerte Richtwerte auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Die mit □ umrandeten Richtwerte kennzeichnen kleinflächige Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücke mit einer durchschnittlichen Frontbreite von 12-15 m.

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

WIPPERFÜRTH



Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.1999

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

Die mit * gekennzeichneten gebietstypischen Werte der Gewerbeflächen sind mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte, die für Grundstücksbewertungen i.d.R. nicht geeignet sind. Im konkreten Einzelfall sollte der entsprechende Bodenrichtwert bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Bergneustadt						
Bergneustadt	190	160	130	60	50	-
Wiedenest	150	130	110	-	60	-
dörfliche Lagen	110	70	50	-	40	-
Engelskirchen						
Engelskirchen	220	160	130	-	-	-
Loope	200	140	120	50	-	-
Ründeroth	180	160	120	50	-	-
dörfliche Lagen	130	130	90	-	-	-
Gummersbach						
Gummersbach	370	170	120	50	-	-
Niederseßmar	180	130	90	-	60	-
Derschlag	140	110	80	70	50	-
Dieringhausen	130	-	110	70	-	-
dörfliche Lagen	150	130	90	65 *	-	-
Hückeswagen						
Hückeswagen	220	200	140	80	50 *	-
dörfliche Lagen	-	200	90	-	-	-
Lindlar						
Lindlar	290	270	170	85	50	-
Schmitzhöhe	240	220	170	-	45	-
Frielingsdorf	160	150	80	50	-	-
dörfliche Lagen	170	130	110	-	-	-

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
Marienheide						
Marienheide	170	130	90	50	-	-
Müllenbach	180	150	-	60	-	-
dörfliche Lagen	120	90	70	65	-	-
Morsbach						
Morsbach	110	110	90	40	-	-
dörfliche Lagen	90	80	60	40	-	-
Nümbrecht						
Nümbrecht	170	160	-	-	-	-
dörfliche Lagen	110	110	70	35 *	-	-
Radevormwald						
Radevormwald	240	190	150	80	60	-
Dahlerau/Keilbeck	210	170	120	-	-	-
dörfliche Lagen	160	110	80	-	-	-
Reichshof						
Eckenhagen	150	140	-	-	30	-
Denklingen	100	-	80	-	-	-
Wildbergerhütte	120	90	-	-	-	-
dörfliche Lagen	110	90	70	50	40	-
Waldbröl						
Waldbröl	170	130	120	35 *	35	-
Hermesdorf	120	110	90	-	-	-
dörfliche Lagen	130	100	70	-	-	-
Wiehl						
Wiehl	210	140	120	60	-	-
Bielstein	140	-	100	40	-	-
Drabenderhöhe	160	110	-	-	25	-
dörfliche Lagen	170	120	80	45	-	-
Gew. Gebiet Bomig-West	-	-	-	50	-	-
Gew. Gebiet Bomig-Ost	-	-	-	45 *	-	-
Wipperfurth						
Wipperfurth	220	180	120	60	-	-
dörfliche Lagen	170	140	80	40	-	-
Gew. Gebiet Hammern	-	-	-	60	-	-
Oberbergischer Kreis	160	140	100	55	45	-

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.

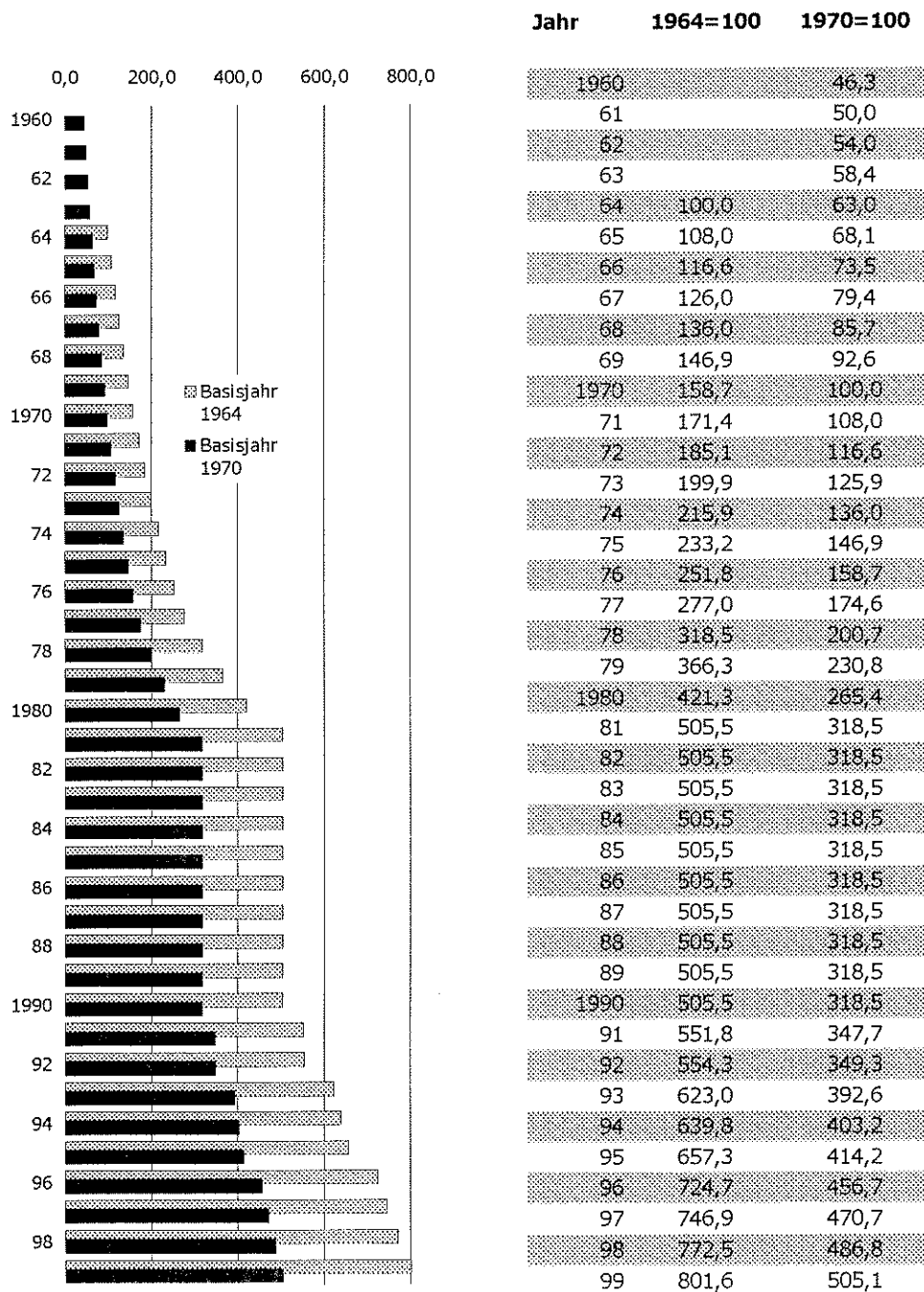
Marktanpassungskorrekturen

Die Untersuchung der Marktanpassungskorrekturen wird zu einem späteren Zeitpunkt veröffentlicht.

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 WertV 88).

Für die Liegenschaftszinssätze, die in den Marktberichten der Jahre 1995 und 1996 veröffentlicht worden sind, liegen zur Zeit noch keine neueren Untersuchungen vor.

Tabelle: Liegenschaftszinssätze 1995

Art des Objekts	Liegenschafts- zinssatz	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 m²)		
- 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
Eigentumswohnungen (60 - 90 m²)		
- 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.. Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

Wohnungs- und Teileigentum werden eigenständig im Grundbuch gesichert.

Wohnungseigentum

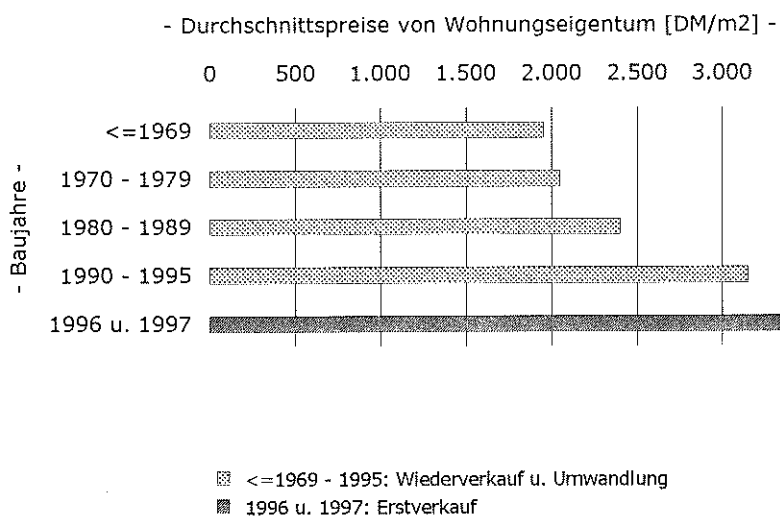
Der Teilmarkt von Eigentumswohnungen wurde für das Berichtsjahr 1998-1999 nicht weiter untersucht. Im folgenden wurde die Tabelle über die durchschnittlichen Kaufpreise je Quadratmeter Wohnfläche aus dem Marktbericht 1996 übernommen. Ausführliche Informationen über die Ableitung dieser Tabelle sowie 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 die nachfolgende Tabelle wurden ausschließlich Eigentumswohnungen untersucht, die 1996 gekauft wurden. Die Wohnungsgrößen lagen zwischen **60 - 90 m²**. Die angegebenen Durchschnittspreise beziehen sich auf einen Quadratmeter Wohnfläche.

Tabelle: Wohnungseigentum 1996

Wiederverkauf und Umwandlung		
Baujahr	Durchschnittspreis [DM/m ²]	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 ²]	Anzahl
1996 u. 1997	3.350 *	56

* = Durchschnittspreise auf 50,- DM gerundet



Teileigentumspreise

Der Markt des Teileigentums wurde für die Berichtsjahre 1998 und 1999 nicht untersucht. Im folgenden wird 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.

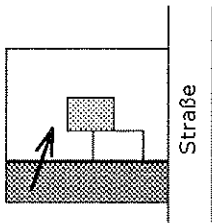
Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen.

In den Berichtsjahren 1998 / 1999 wurden insgesamt 48 brauchbare Kauffälle untersucht und in Relation zum benachbarten Baulandwert gebracht.

Jahr der Auswertung	Durchschnittspreis in [%]	Spanne in [%]	Anzahl
---------------------	---------------------------	---------------	--------

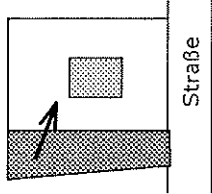
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken

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



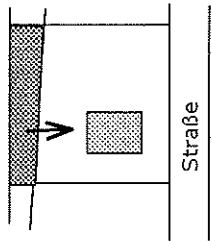
1995 - 1999	130	80 - 280	30
1998/99	-	-	-

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



1995 - 1999	54	20 - 100	31
1998/99	51	22 - 100	10

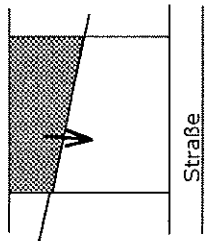
c.) Hinterlandflächen (einschließlich Garten) im Innenbereich



1995 - 1999	53	8 - 117	26
1998/99	63	8 - 117	6

2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke

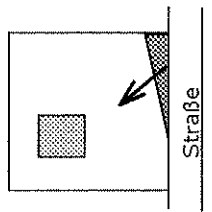
a.) Flächen, die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessern



1995 - 1999	92	78 - 100	9
1998/99	81	78 - 83	2

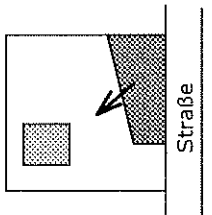
3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger

a.) Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichenden Vorgärten



1995 - 1999	34	5 - 100	48
1998/99	41	5 - 100	20

b.) Große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen



1995 - 1999	34	9 - 85	26
1998/99	25	9 - 44	10

Mietspiegel

Im Frühjahr 1999 veröffentlichten der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln den Mietspiegel 1999 für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 01.01.1999 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 2000) 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 auf das Jahr 1999 ausgeweitet.

Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen¹

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen / Stand: 01.01.1999

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:

Für die Mitglieder
Haus- und Grundbesitzer-
verein e.V. im
Oberbergischen Kreis
Kaiserstraße 27
51643 Gummersbach
Tel.: (0 22 61) 2 43 72
Fax: (0 22 61) 91 99 51

Schutzgebühr DM 5,50 EUR 2,81
Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit ausdrücklicher Genehmigung

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

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

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 m² 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. 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.
- Schornsteinfeger
- Hauswart
- Müllabfuhr
- Hausreinigung
- Allgemeinbeleuchtung

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

1. **Größe der Wohnung**
Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der 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 Geruchsbelastung 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 Grunlage 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 Warmuftheizung, 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 Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

¹ Die Geltungsdauer des Mietspiegels beträgt 2 Jahre.

Wohnungen (Mieten in DM pro qm)

um 40 qm Größe		von 40 - 60 qm		von 60 - 80 qm Größe		ab 80 qm Größe	
einfache Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage

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

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

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

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

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

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

C	8,20 · 9,80	10,00 · 13,00	11,10 · 13,70	7,30 · 8,40	8,40 · 11,90	9,30 · 12,80	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 1998 bezugsfertig wurden

C	10,10 · 13,50	13,60 · 14,00	10,00 · 12,00	11,00 · 13,00	10,00 · 12,00	11,00 · 13,00	10,00 · 12,00	11,00 · 13,00	10,00 · 12,00	11,00 · 13,00	10,00 · 12,00	11,00 · 13,00
---	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Für die bei den Gruppen IV und V nicht aufgeführten Ausstattungs-kriterien A und B lag kein aus-reichendes Datenmaterial vor.

A - ohne Bad/WC, mit Heizung, fehlt gleichzeitig die Heizung, sind Abschläge von 10% an-gemessen

B - mit Bad/WC, ohne Heizung

C - mit Bad/WC, mit Heizung

Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume im Oberbergischen Kreis (Auszug)²

Erläuterungen

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

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

Quelle: eigene Erhebung

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
Schutzgebühr: 20,00 DM

² Stand : März 2000

Oberbergischer Kreis

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Bergneustadt**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m²</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,-
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	4,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Engelskirchen**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m²</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,-
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	4,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Gummersbach**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m²</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,-
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	4,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Hückeswagen**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m²</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,-
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	3,- bis 7,-

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Lindlar**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m²</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,-
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	5,- bis 11,-

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Marienheide**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m²</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,-
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	5,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Morsbach**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m²</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,-
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	3,- bis 7,-

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Nümbrecht**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m²</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,-
<u>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	5,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Radevormwald**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m²</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>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	5,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Reichshof**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m²</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>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	7,- bis 10,-

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Waldbröl**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m²</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>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	4,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Wiehl**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m²</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>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	4,- bis 8,-

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Wipperfürth**

<u>Ladenlokale</u>	<u>DM/m²</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>Lager- und</u>	
<u>Produktionsflächen</u>	4,- bis 8,-

Anhang C : Mietspiegel für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Gummersbach³

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 1993¹

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 1996.¹

Schutzgebühr: 10.00 DM

³ Die Geltungsdauer des Mietspiegels wurde auf das Jahr 1999 ausgeweitet.

	Gummersbach Bereich EKZ Kaiserstraße Hindenburgstraße	Gummersbach Bereich Bismarckplatz	Gummersbach Bereich Schützenstraße Moltkestraße	Derschlag	Dieringhausen
qm	DM	DM	DM	DM	DM
Geschäftsräume					
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
Bürräume					
	11,00 – 15,50	11,00 – 13,00	11,00 – 13,00	9,00 – 11,00	9,00 – 11,00
Lagerräume					
	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 D : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2000

Vorsitzender:

W e s e r, Heinz Georg Kreisvermessungsdirektor

stellvertr. Vorsitzender:

G ü l i c h e r, Volker Kreisobervermessungsrat

stellvertr. Vorsitzende und gleichzeitig ehrenamtliche Gutachter:

K u n z, Ludwig Dipl.-Ing. f. Bauwesen ¹
S c h u l, Helmut (†) Architekt ²

ehrenamtliche Gutachter:

D o h r m a n n, Alfred	Architekt
F u c h s, Joachim	Architekt
F u n c k e, Klaus	Architekt
H u l a n d, Karlfried	Architekt
I r l e, Hartmut	Architekt
Dr. J ü r g e s, Klaus	Land- u. forstw. Sachverständiger ³
S c h m i d t, Werner	Leitender Reg. Direktor a.D.
S c h o e p e, Werner	Architekt
S p e c h t, Hans	Architekt
S t u m m, Walter	Architekt
T r i p p l e r, Dieter	Architekt

ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter:

S c h r o e r, Jürgen	Steueroberamtsrat	FA Wipperfürth
F l ü ß, Judith	Steuerinspektorin	FA Wipperfürth
G r o ß e - V e l d m a n n, Gerhard	Steueroberamtsrat	FA Gummersbach
S c h i e r g e n s, Herbert	Steueroberamtsrat	FA Gummersbach

¹ Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

² Von der IHK zu Köln öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Hochbau und Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

³ Von der Landwirtsch. Kammer Rhld. öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Betriebsbewertung und Schadensberechnung in der Forstwirtschaft und Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben.

Anhang E : Stichwortverzeichnis

A		Mietspiegel.....	59
Antragsberechtigte.....	7	Milchwirtschaft.....	43
Aufwuchs.....	42	R	
B		Rohbauland.....	45
Bauerwartungsland.....	45	S	
Baureifes Land.....	47	Siedlungsflächen.....	13
Begünstigtes Agrarland.....	45	Siedlungsstruktur.....	8
Bodenpreisindex.....	53	T	
Bodenrichtwerte.		Tabelle	
allgemein.....	7	Anzahl Kaufverträge.....	14
Auskünfte.....	47	Arrondierungen.....	58
Baureifes Land.....	47	Ausgangswerte landw. Flächen.....	44
Grundstück.....	47	Baulandpreisindex.....	53
Karte.....	47	Flächenumsatz.....	12
Kartenausschnitt.....	49	Freiraumflächen-Siedlungsflächen.....	13
Sitzung.....	47	Geldumsatz.....	11
Spannbreite.....	47	Kaufpreise-Forstwirtschaft.....	42
Bodenwerte.		Liegenschaftszinssätze 1995.....	54
forstwirtschaftliche Flächen.....	42	Liegenschaftszinssätze 1996.....	54
landwirtschaftliche Flächen.....	43	Teileigentumspreise.....	57
E		Übersicht Bodenrichtwerte.....	50
Erbbaurecht.....	13	Wohnungseigentum.....	56
Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	52	Zwangsversteigerungen.....	15
F		Teileigentum.....	55
Flächenumsatz.....	10	Carports.....	57
Forstwirtschaftliche Flächen.....	42	Garagen.....	57
Freiraumflächen.....	13	Stellplätze.....	57
G		Teilmärkte.....	13
Gebietstypische Werte.....	50	Ü	
Geschosswohnungsbau.....	50	Übersicht über die Bodenrichtwerte.....	50
Gutachterausschuss.		V	
Geschäftsstelle.....	6	Verkehrswert.....	7
Mitglieder.....	67	W	
Zusammensetzung.....	6	Wertbestimmende Merkmale für	
K		Bauland.....	47
Kaufpreiskarte.....	9	forstwirtschaftliche Flächen.....	43
Kaufpreissammlung.....	7, 9	landwirtschaftliche Flächen.....	44
Kaufverträge.....	9	Wohnungseigentum.....	55
L		Z	
Landwirtschaftliche Flächen.....	43	Zusammenarbeit mit	
Liegenschaftszinssatz.....	54	Amtsgericht.....	9
M		Finanzamt.....	47
Marktanpassungskorrekturen.....	52	Notar.....	9
Marktübersicht der Städte und Gemeinden.....	16	Zwangsversteigerungen.....	15
Marktübersicht des Kreises.....	10		