G R U N D S T Ü C K S M A R K T B E R I C H T

2 0 0 0

F Ü R D E N O B E R B E R G I S C H E N K R E I S

Herausgegeben im Juli 2001 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

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

Bitte beachten Sie:

Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch

Montags - Freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und
Montags - Donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

Besuchszeiten: Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

Telefon:	**Richtwertauskünfte**	(02261)	88 6230/31
	Weitergehende Auskünfte und Gutachten	(02261)	88 6228/29/84
Fax:		(02261)	88 6262

E-Mail: gutachterausschuss@oberbergischer-kreis.de

Druck: Oberbergischer Kreis
Der Landrat

Gebühr: 40,- DM

Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur auszugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

Diese Leerseite ist für die richtige Nummerierung der Seiten notwendig

V O R W O R T

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 2000, wieder. Alle verwendeten Daten sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden.

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

Der Grundstücksmarktbericht 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 Juli 2001

(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

Fischteiche 45

Bauerwartungsland und Rohbauland 46

Baureifes Land 47

Bodenrichtwerte 47

Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.2000 50

Erforderliche Daten für die Wertermittlung 52

Marktanpassungskorrekturen 52

Bodenpreisindexreihen 53

Liegenschaftszinssätze 54

Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt 55

Allgemeines 55

Wohnungseigentum und Teileigentum 55

Unselbständige Grundstücksteilflächen 56

Mietspiegel 58

Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen 59

Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume im Oberbergischen Kreis (Auszug) 61

Anhang C : Mietspiegel für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Gummersbach 64

Anhang D : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2000 66

Anhang E : Stichwortverzeichnis 67

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, Marktanpassungskorrekturen, Liegenschaftszinssätze).

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

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

Zuständigkeitsbereich

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

Mit einer Fläche von 918 km² und ca. 287.200 Einwohnern gehört der Oberbergische Kreis in Nordrhein-Westfalen zu den Landkreisen mittlerer Größe. Geographisch gesehen lässt er sich als ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheines und dem sauerländischen Bergland beschreiben. Eine Vielzahl mittlerer und kleinerer Flussläufe (Wupper, Agger u.a.) haben mit ihren Nebenbächen das Bergland in zahlreiche Täler und Höhenzüge zerschnitten. Hierbei stellt sich das Oberbergische als ein echtes Mittelgebirgsland (99 m – 518 m) mit bewaldeten Höhen und Hängen, landwirtschaftlich genutzten Hochflächen und industrialisierten Tälern dar.

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

Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den ca. 1240 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. 3.400 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 2000.

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

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

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Geldumsatz/Einwohnerzahl

Stadt / Gemeinde	**Geldumsatz** [Mio. DM]	**Einwohnerzahl** [1] (Stand 30.06.2000)	**Geldumsatz / Einwohnerzahl**
Hückeswagen	59,57	16.315	3.651 DM
Wiehl	90,50	26.379	3.431 DM
Waldbröl	56,03	18.659	3.003 DM
Nümbrecht	48,21	16.877	2.857 DM
Reichshof	55,57	19.451	2.857 DM
Engelskirchen	50,56	20.606	2.454 DM
Radevormwald	60,20	24.857	2.422 DM
Gummersbach	124,88	53.267	2.344 DM
Wipperfürth	51,52	22.962	2.244 DM
Lindlar	48,24	22.224	2.171 DM
Bergneustadt	44,44	20.720	2.145 DM
Marienheide	27,90	13.430	2.078 DM
Morsbach	20,07	11.439	1.754 DM
Oberbergischer Kreis	**737,69**	**287.186**	**2.569 DM**

[1] Quelle: Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

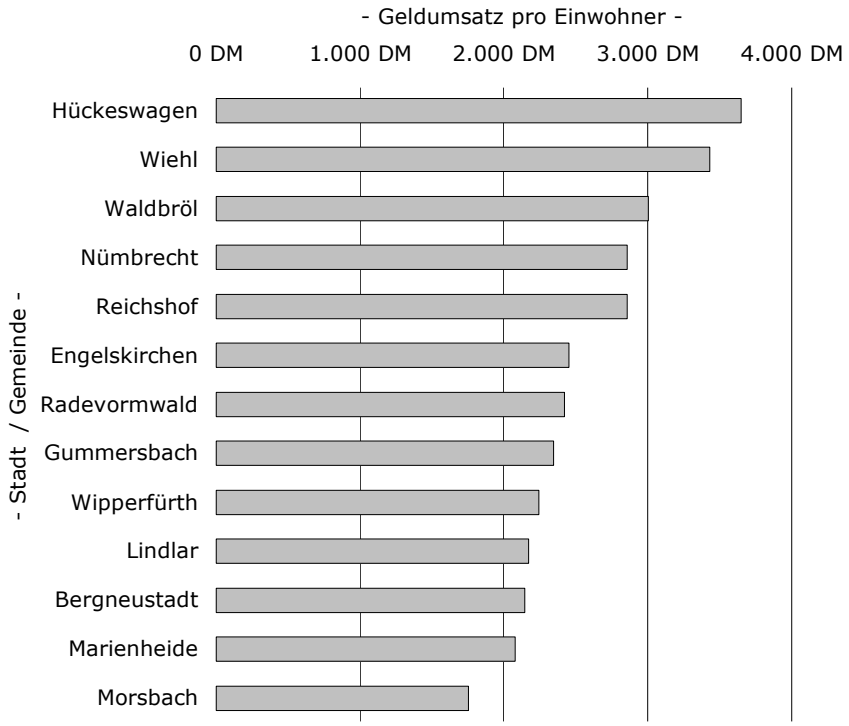
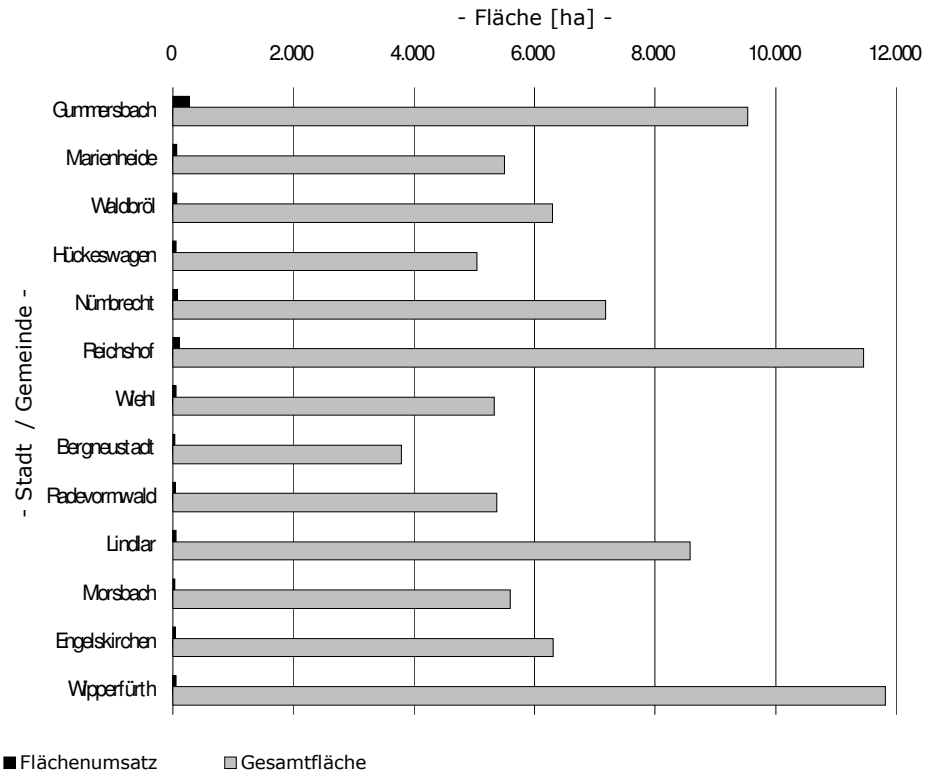


Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz/Gesamtfläche

Stadt / Gemeinde	**Flächenumsatz** (ha)	**Gesamtfläche**[1)] (ha)	**Flächenumsatz / Gesamtfläche** (%)
Gummersbach	279,82	9.537,6	2,9%
Marienheide	66,35	5.499,2	1,2%
Waldbröl	68,61	6.302,4	1,1%
Hückeswagen	52,47	5.045,5	1,0%
Nümbrecht	70,99	7.178,4	1,0%
Reichshof	110,99	11.462,5	1,0%
Wiehl	54,06	5.326,9	1,0%
Bergneustadt	34,02	3.786,0	0,9%
Radevormwald	41,46	5.377,2	0,8%
Lindlar	56,56	8.582,3	0,7%
Morsbach	35,41	5.597,6	0,6%
Engelskirchen	37,34	6.307,9	0,6%
Wipperfürth	54,49	11.816,1	0,5%
Oberbergischer Kreis	**962,57**	**91.819,5**	**1,0%**

[1)] Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Oberbergischen Kreises



Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2000 ähnlich wie in den vergangenen Jahren 82,1 % : 17,9 %.
Eine weitere Differenzierung dieser Flächen ergibt folgende Tabelle:

Tabelle: Freiraumflächen - Siedlungsflächen

	- Freiraumflächen [%] -			
Jahr	landwirtschaftliche Flächen	Wald	Wasserflächen	Abbau- / Unland
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
2000	40,9	39,0	1,8	0,4

	- Siedlungsflächen [%] -		
Jahr	Hof- / Gebäude-Flächen	Straßen, Wege etc.	sonstige Nutzungen
1997	10,1	6,5	0,9
1998	10,6	6,5	0,5
1999	10,7	6,5	0,5
2000	10,8	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 2000 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
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
2000	121	160	1.259	1.072	679	92	47	3.430

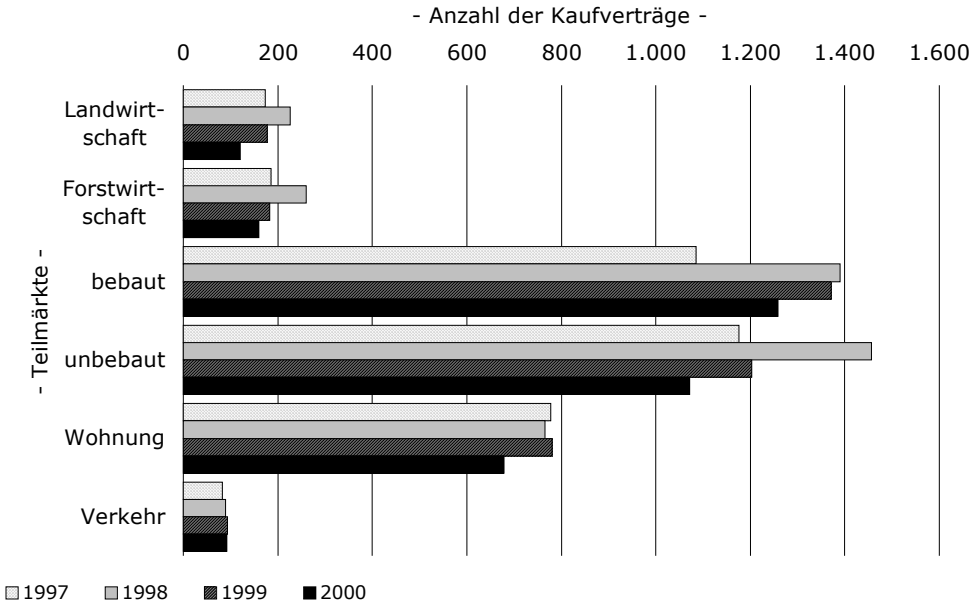


Tabelle: Flächen- und Geldumsatz im Oberbergischen Kreis (Jahr 2000)
(gegliedert nach den 6 Teilmärkten)

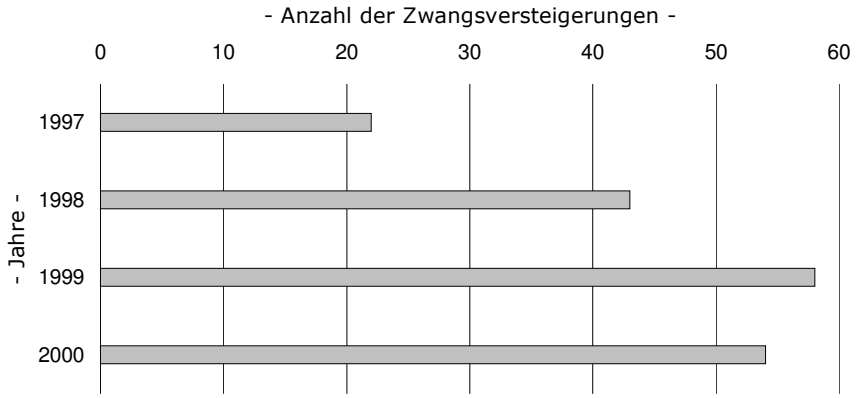
	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
[ha]	146,50	352,57	254,25	162,18	-	1,13	45,94	962,57
[DM]	3.209.940	5.943.736	476.403.410	115.102.406	130.721.068	297.477	6.008.809	737.686.846

Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Tabelle enthält Daten zur Zwangsversteigerung von Grundstücken. Der stetige Anstieg von registrierten Zwangsversteigerungen der Jahre 1997-1999 hat sich im Jahr 2000 nicht fortgesetzt. Stattdessen ist ein leichter Rückgang der Fallzahlen zu vermerken.

Tabelle: Zwangsversteigerung von Grundstücken im Oberbergischen Kreis

Jahr	1997	1998	1999	2000
Anzahl	22	43	58	54
[ha]	6	17	23	21
[DM]	5.025.115	17.216.422	10.984.330	10.471.600



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 liegt nördlich des Landeplatzes „Auf dem Dümpel" und erreicht eine Höhe von 507 m über NN. Dörspe und Othe sind die größten Flussläufe im Stadtgebiet.

In Bergneustadt leben heute auf einer Fläche von etwa 38 km² rund 20.700 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 Alfred-Nau-Akademie 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

Die hohe Anzahl von Verkäufen im Bereich des Wohnungseigentumes des Jahres 1999 ist im Jahr 2000 um mehr als 50% zurückgegangen. Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist seit 1998 ein stetiger Rückgang der Verkäufe registriert worden. Dagegen sind die Verkaufszahlen bei bebauten Grundstücken seit 1998 nahezu unverändert.

Mit der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath. Die Gewerbeflächen des Bauabschnittes III sind alle vermarktet. Der geplante Bauabschnitt IV ist durch einen rechtskräftigen B-Plan präzisiert worden, so dass noch in 2001 mit dem Bau der Erschließungsanlagen begonnen werden kann. Für den Bereich V u. VI ist der Einleitungsbeschluss gefasst.

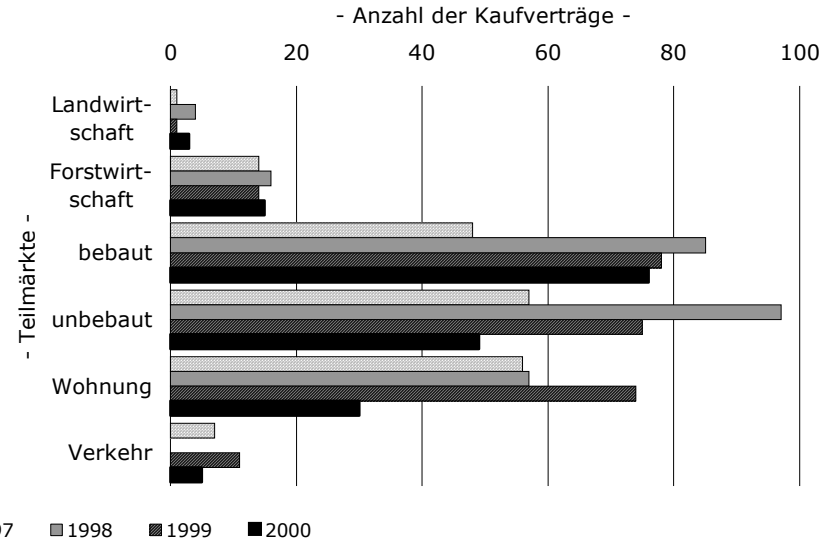
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Bergneustadt

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2000	3	15	76	49	30	5	1	179

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2000

[ha]	4,92	12,03	9,13	7,77	-	0,02	0,15	34,02
[DM]	148.322	279.700	33.503.396	5.338.587	5.160.899	14.030	–[1]	44.444.934

1) 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

Sowohl bei den unbebauten Grundstücken wie auch beim Teilmarkt des Wohnungseigentumes ist ein Rückgang bei den aktuellen Verkaufszahlen zu vermerken. Bei beiden Teilmärkten wurden die Zahlen der Verkäufe des Jahres 1997 unterschritten. Im Gegensatz dazu hat der Teilmarkt der bebauten Grundstücke im Jahr 2000 gegenüber dem Jahr 1999 bei den Verkaufszahlen eine Steigerung von 50% erfahren.

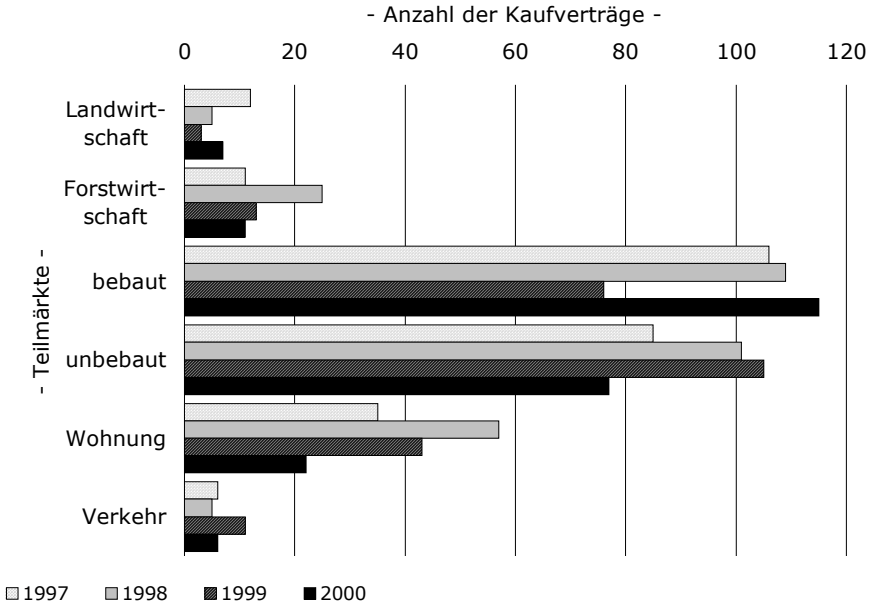
Neben den bestehenden Gewerbegebieten in Ründeroth sowie Loope-Ehreshoven wurde das Gewerbegebiet Broich erschlossen, welches bereits zu einem großen Teil vermarktet worden ist.
Die wenigen noch zur Verfügung stehenden Flächen sollen nur an ausgewählte Betriebe veräußert werden.
Zwischen Engelskirchen und der Nachbargemeinde Lindlar besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für die Erweiterung des Gewerbegebietes Lindlar-Klause.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Engelskirchen

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2000	7	11	115	77	22	6	1	239

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2000

[ha]	7,16	9,69	12,98	7,26	-	0,09	0,16	37,34
[DM]	151.171	164.564	41.805.756	4.313.090	4.097.300	28.505	-	50.560.386



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 53.300 Einwohner bei einer Fläche von etwa 95 km². International bekannte Firmen im Stahl- und Leichtmetallbau, der Papier verarbeitenden Industrie, der Elektrotechnischen Industrie und der über die Bedeutung eines gehobenen Mittelzentrums beachtlich hinausreichende Dienstleistungssektor belegen die Vitalität der Gummersbacher Wirtschaft.

Das Bildungsangebot umfasst zwei Gymnasien, eine Gesamtschule, zwei Realschulen, 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

Der explosionsartige Zuwachs der Umsatzzahlen bei forstwirtschaftlichen Flächen ist auf den Verkauf eines umfangreichen Waldbesitzes zurückzuführen.
Bei den Teilmärkten der bebauten und unbebauten Grundstücke sowie des Wohnungseigentums haben die Verkaufszahlen gegenüber dem Jahr 1999 nachgelassen. Die unbebauten Grundstücke und das Wohnungseigentum sind unter die Verkaufszahlen des Jahres 1997 gefallen.

In Windhagen entsteht z.Z. das neue Wohnbaugebiet Windhagen-West, dessen 1. Bauabschnitt bereits realisiert ist. Der 2. Bauabschnitt befindet sich noch im Bauleitplanverfahren. Abgegrenzt wird dieses Gebiet im Norden durch das Gewerbegebiet Windhagen-West, im Osten durch die Bebauung entlang der Hückeswagener Straße, im Süden durch die Grubenstraße und im Westen durch die Bahnlinie entlang der Westtangente.
Weitere Wohnbauflächen sollen im Großraum Strombach-Karlskamp entstehen.

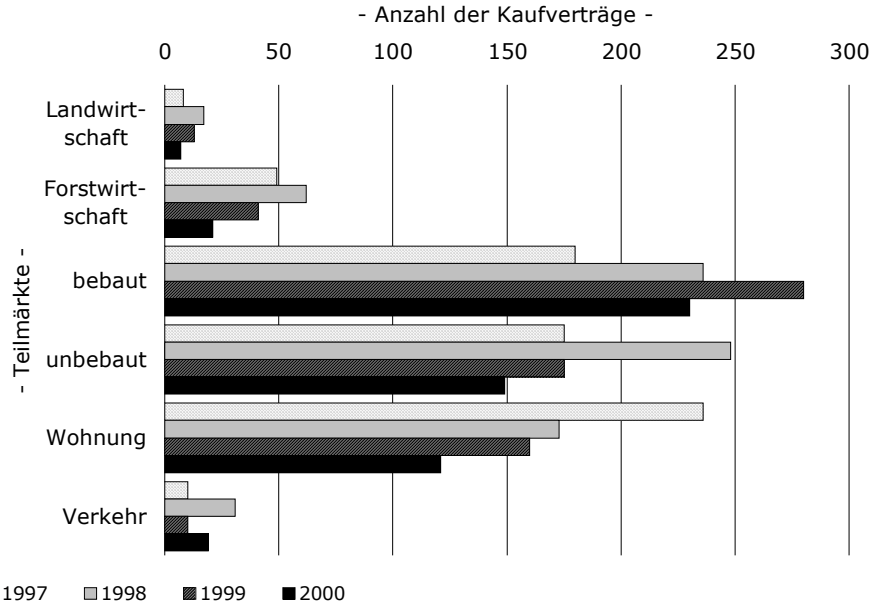
Die ausgewiesenen Flächen im Gewerbegebiet Windhagen-West sind von den Gewerbetreibenden angenommen worden. In diesem Gebiet wurde auch das Gründer- und Technologiezentrum errichtet. Der 1. Bauabschnitt ist bis auf wenige Restflächen vermarktet.
Mit dem 2. Bauabschnitt wird das Gewerbegebiet Windhagen-West zur Westtangente hin erweitert. Der B-Plan dafür hat inzwischen Rechtskraft erlangt und mit seiner Umsetzung wird in Kürze begonnen.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Gummersbach

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2000	7	21	230	149	121	19	6	553

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2000

[ha]	4,77	223,93	27,43	14,89	-	0,27	8,53	279,82
[DM]	103.688	3.819.508	83.819.404	14.612.367	21.310.827	44.167	1.172.500	124.882.461



Stadt Hückeswagen

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

Heute weist Hückeswagen bei einer Fläche von ca. 50 km² rund 16.300 Einwohner auf. In der örtlichen Industrie dominiert der Maschinenbau mit etwa 60 % der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe. Weitere größere Bereiche sind die Eisen-, Blech- und Metallwarenindustrie sowie die Elektrotechnik. Die Gewerbegebiete Kobeshofen und Winterhagen bewirken eine Erweiterung der örtlichen Produktionspalette. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes Winterhagen-Scheideweg ist in Abstimmung mit den Bemühungen der Stadt Remscheid in Bergisch Born ein interkommunaler Ansatz der Gewerbeförderung gefunden worden.

Das schulische Angebot umfasst eine Realschule 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

Bei allen Teilmärkten sind die Verkäufe rückgängig. In dem Bereich der forstwirtschaftlichen, unbebauten und bebauten Grundstücke sowie im Bereich des Wohnungseigentumes sind teilweise die niedrigen Verkaufszahlen des Jahres 1997 erreicht. Insgesamt wurden jedoch die Umsatzzahlen des Vorjahres erreicht oder sogar übertroffen.

Wohnbauflächen standen in den letzten Jahren vor allem in den Bereichen Hambüchen, Etapler Platz, Kastanienweg, Heidt, Kammerforst, Pixwaag, Ruhmeshalle und Scheideweg zur Verfügung. Diese Baugebiete wurden überwiegend durch freie Bauträger erschlossen und vermarktet.

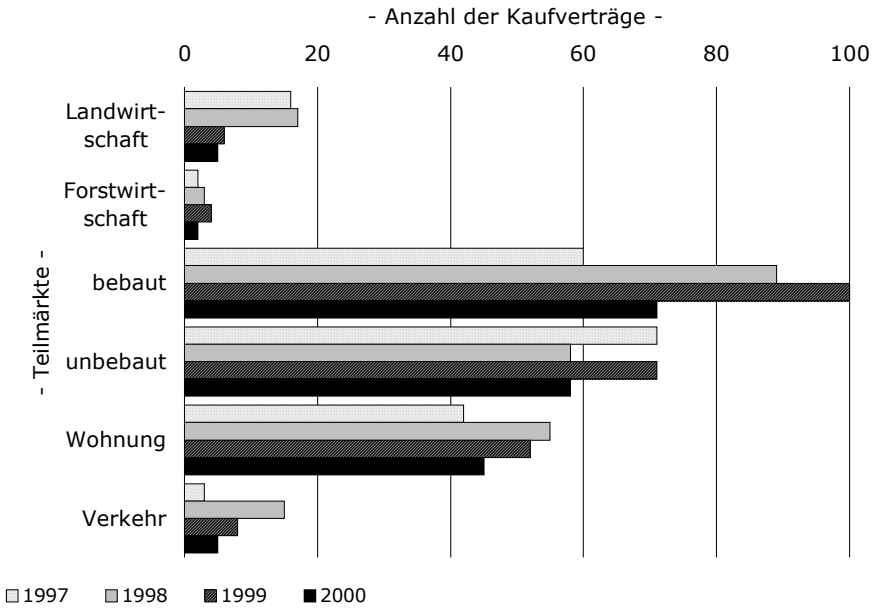
Der 1. Abschnitt des Gewerbegebietes Winterhagen-Scheideweg ist schon vermarktet und z.T. bereits bebaut. Derzeit hat man mit der Umsetzung des 2. Bauabschnittes begonnen. Die Vermarktung dieses Bereiches ist bereits angelaufen.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Hückeswagen

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2000	5	2	71	58	45	5	11	197

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2000

[ha]	9,92	8,06	12,97	21,10	-	0,04	0,38	52,47
[DM]	144.993	109.500	34.644.844	11.541.019	12.334.485	13.660	777.275	59.565.776



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 22.200 Einwohner bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km². Das Leppetal 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

Der rückläufige Trend bei den bebauten Grundstücken seit dem Jahr 1998 hat sich im aktuellen Berichtsjahr 2000 weiter fortgesetzt. Die 28 Kauffälle beim Wohnungseigentum markieren einen Tiefstand im Vergleich zu den in den vergangenen Jahren erfassten Verkaufsfällen. Des Weiteren sind weitere Rückgänge bei den Teilmärkten der landwirtschaftlichen und unbebauten Grundstücke zu verzeichnen.

Südwestlich vom Ortskern Lindlar erfolgt z.Z. die Erschließung des Baugebietes Lindlar–West auf einer Gesamtfläche von ca. 16 ha. Die Nettobaufläche beträgt ca. 11 ha. Es werden Grundstücke in Größen von ca. 300 m² - 1000 m² angeboten. In diesem Gebiet wurde eine Grundschule und ein Kindergarten errichtet. Ein großer Kinderspielplatz soll zentral im Baugebiet realisiert werden. Die ersten privaten Wohnhäuser wurden bereits fertiggestellt.
Südlich angrenzend an die bestehenden Wohnbaugebiete des Ortskerns von Lindlar entsteht das Wohnbaugebiet „Am Altenrather Feld". Neben einer weiteren Grundschule entstehen hier ca. 45 Baugrundstücke für den Bau von Einzel- und Doppelhäuser.

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 Industrieparks ist geplant.

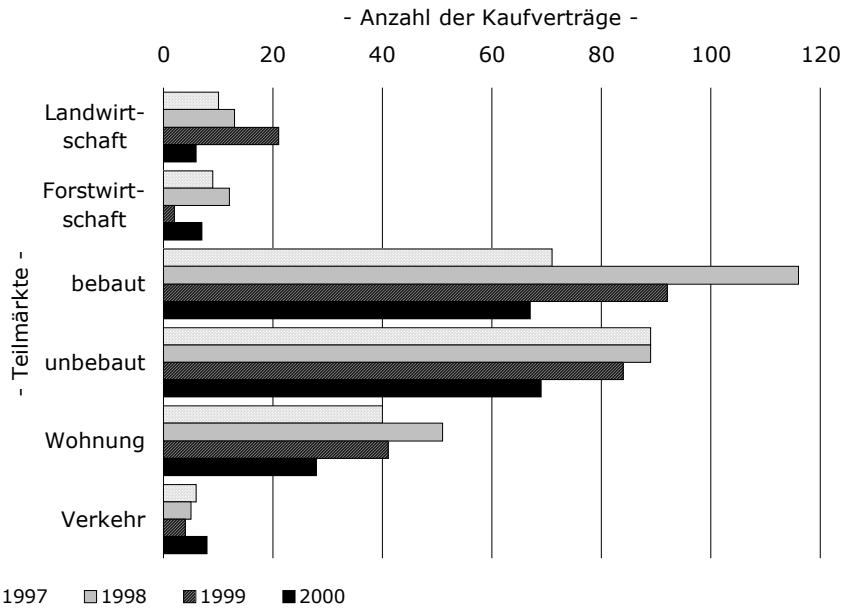
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Lindlar

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2000	6	7	67	69	28	8	1	186

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2000

[ha]	12,45	3,48	28,58	11,90	-	0,15	–[1]	56,56
[DM]	325.666	68.340	30.184.894	10.207.743	7.410.513	44.374	–[1]	48.241.530

1) aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe



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 Lingeseetalsperre 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 Kunststoff verarbeitende Industrie. Industrielle Schwerpunkte bilden die Gewerbegebiete Marienheide, Rodt und Kalsbach.

Als weiterführende Schule ist eine Gesamtschule am Ort. Sehenswert sind die Klosterkirche in Marienheide, die alte Wehrkirche in Müllenbach, Haus Dahl als 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 Jahre 1997-1999 bei den Verkaufszahlen auf dem Teilmarkt des Wohnungseigentumes hat sich im Jahr 2000 weiter fortgesetzt. Auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist ein starker Rückgang der Verkäufe mit ca. 35% unter das Niveau des Jahres 1997 verzeichnet worden. Damit beträgt dieser Rückgang deutlich mehr als die durchschnittlichen 18% der benachbarten Gemeinden.
Der Markt für unbebaute Grundstücke ist seit 1997 konstant.

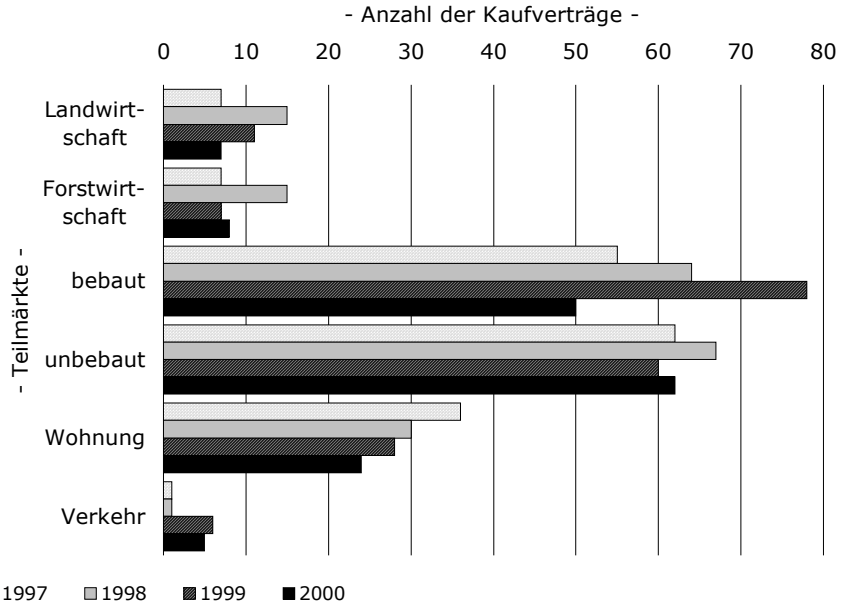
Die ehemaligen militärischen Liegenschaften werden wie folgt umgewandelt: In Griemeringhausen entsteht ein Gewerbegebiet und am Hermannsberg wird eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Für beide Gebiete sind B-Pläne aufgestellt worden. Diese Pläne befinden sich kurz vor der Rechtskraft.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Marienheide

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2000	7	8	50	62	24	5	5	161

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2000

[ha]	17,43	14,54	19,39	8,16	-	0,02	6,81	66,35
[DM]	405.273	269.798	15.706.922	4.902.518	6.302.849	11.838	303.782	27.902.980



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

Der Teilmarkt der landwirtschaftlichen Verkäufe kam mit nur 3 Kauffällen nahezu zum Erliegen.
Die Verkaufszahlen von bebauten und unbebauten Grundstücken sind weiter rückläufig. Mit 44 Kauffällen bei den unbebauten Grundstücken ist die Anzahl der Verkäufe des Jahres 1997 unterschritten.

In dem neuen Wohnbaugebiet in Erblingen wird noch dieses Jahr mit dem Bau der Erschließung begonnen.

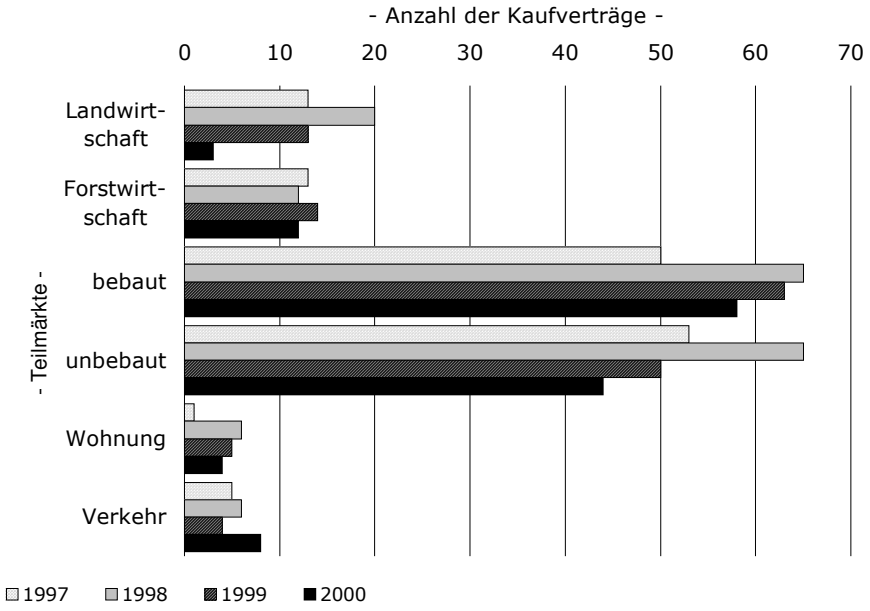
Die bestehenden Gewerbegebiete Schlechtingen und Lichtenberg sind vermarktet.
Zusätzliche Gewerbeflächen sollen im Bereich „Lichtenberg-Nordwest" ausgewiesen werden. Für dieses Projekt gibt es eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Waldbröl und der Gemeinde Nümbrecht. Die Gemeinde hat dazu einen B-Plan aufgestellt und als Satzung beschlossen. Mit der Umsetzung wird in Kürze begonnen.
Die Flächen für das Gewerbegebiet am Ortsrand von Morsbach zwischen der „Bahnhofstraße" und der „Wisser-Aue", für das sich ein B-Plan in Aufstellung befindet, werden bereits vermarktet und sind größtenteils schon bebaut.
Für eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes in Richtung Westen zwischen „Bahnhofstraße" und „Am Mühlengraben" befindet sich z.Z. ein B-Plan in Aufstellung.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Morsbach

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2000	3	12	58	44	4	8	3	132

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2000

[ha]	0,86	14,35	14,08	4,68	-	0,22	1,22	35,41
[DM]	21.948	296.794	14.369.778	4.503.153	770.000	16.751	87.225	20.065.649



Gemeinde Nümbrecht

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

Heute hat Nümbrecht bei einer Fläche von etwa 72 km² rund 16.900 Einwohner. Eine abwechslungsreiche Landschaft, der häufige Wechsel von Wald und Feld und klimatische Vorzüge laden den Fremden zum Verweilen ein. Nümbrecht ist einer der wenigen heilklimatischen Kurorte in Nordrhein-Westfalen. Die im Jahre 1995 eröffnete Rhein-Sieg-Klinik stellt eine beachtliche Erweiterung des Kurangebotes dar. Schloss Homburg beherbergt das Museum des Oberbergischen Landes und gehört zu den Attraktionen der Gemeinde. Betriebe der Kunststoffverarbeitung, der Papier- und Pappeverarbeitung und des Maschinenbaus prägen den industriellen Sektor.

Neben Schloss Homburg sind die Schlosskirche Nümbrecht und die 'Bunte Kerke' in 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

Dem allgemeinen Trend des Oberbergischen Kreises folgend sind die Verkaufszahlen bei den landwirtschaftlichen, unbebauten und bebauten Grundstücken sowie des Wohnungseigentumes ebenfalls zurückgegangen.

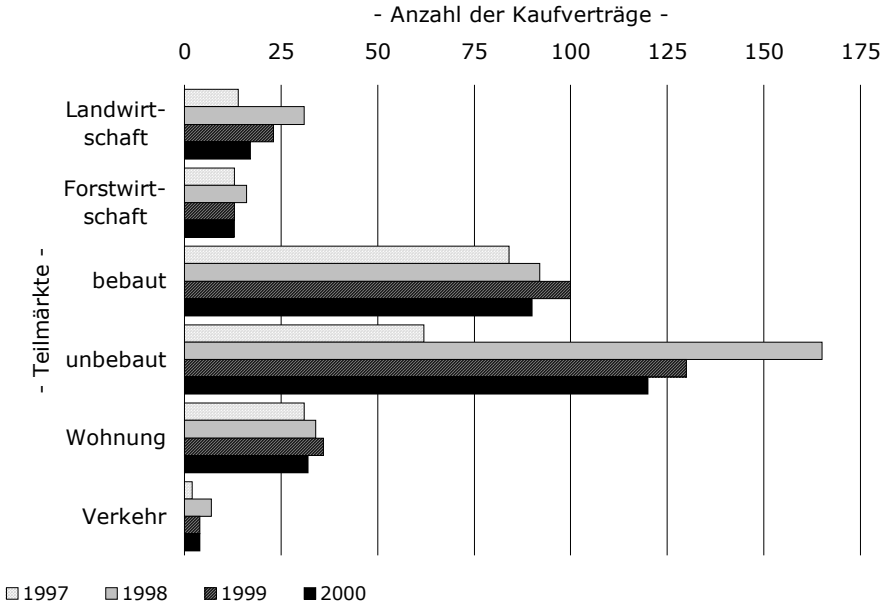
Um zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen, besteht eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde Morsbach und der Stadt Waldbröl für das neue Gewerbegebiet „Lichtenberg-Nordwest". Die Gemeinde erweitert dafür das Gewerbegebiet „Elsenroth" mit einem z.Z. noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Nümbrecht

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2000	17	13	90	120	32	4	3	279

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2000

[ha]	13,37	8,38	16,71	26,35	-	0,05	6,13	70,99
[DM]	268.415	99.500	27.906.621	12.040.404	7.649.708	11.757	233.031	48.209.436



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. Gewichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, dem Maschinenbau und der Metallverarbeitung.

Radevormwald verfügt über ein Gymnasium, eine Realschule und ein gut ausgestattetes Krankenhaus. Die Sportschule des Landessportbundes, die Bildungsstätten der Barmer Ersatzkasse und einer evangelischen Gesellschaft sowie das Trainingszentrum der City-Bank AG bereichern den Dienstleistungssektor. Im Freizeitbereich sind das Segelfluggelände und die dem Stadtgebiet benachbarten Talsperren erwähnenswert.
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Bei dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist, entgegen dem Trend bei den Verkaufszahlen des Oberbergischen Kreises, ein Zuwachs von ca. 60% der Kauffälle zu verzeichnen.
Im Gegensatz dazu sind die Teilmärkte für bebaute Grundstücke und das Wohnungseigentum bei den Verkaufszahlen rückläufig.

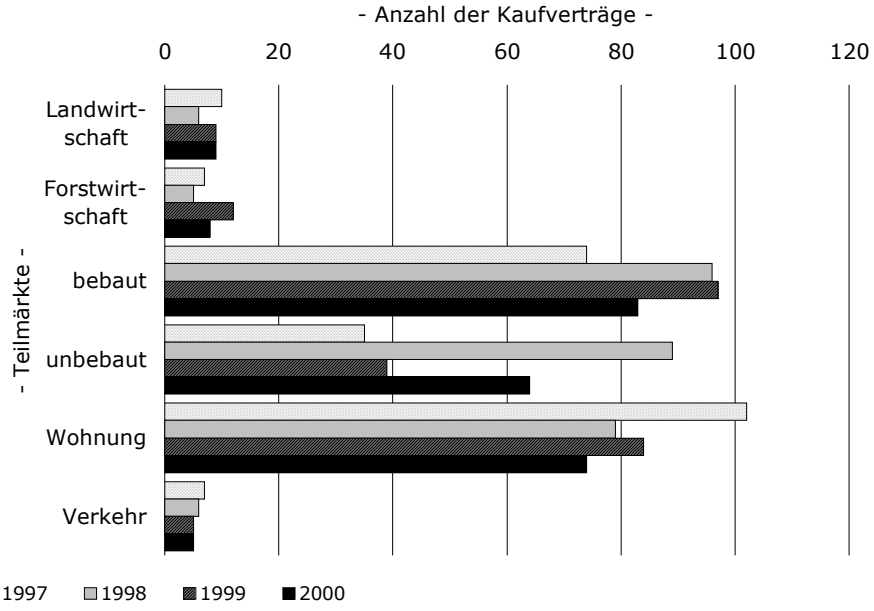
Am Stadtrand von Radevormwald wird z.Z. der Bauabschnitt 1 A des Gewerbegebietes Ost (Bereich „Schüttendeich") erschlossen. Dieser Bauabschnitt hat eine Größe von ca. 17 ha. Die Gewerbeflächen sind schon teilweise vermarktet.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Radevormwald

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2000	9	8	83	64	74	5	5	248

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2000

[ha]	13,88	2,82	12,89	5,89	-	0,03	5,95	41,46
[DM]	344.460	41.103	34.228.318	9.946.020	15.394.910	17.234	227.660	60.199.705



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 19.500. 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

Die Teilmärkte der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind wie im vergangenen Jahr weiterhin lebhaft.
Neben Waldbröl ist Reichshof die Gemeinde, die mit 10% einen nennenswerten Zuwachs aller Kauffälle verzeichnen kann. Lediglich beim Wohnungseigentum ist mit 36% ein starker Rückgang zu registrieren.

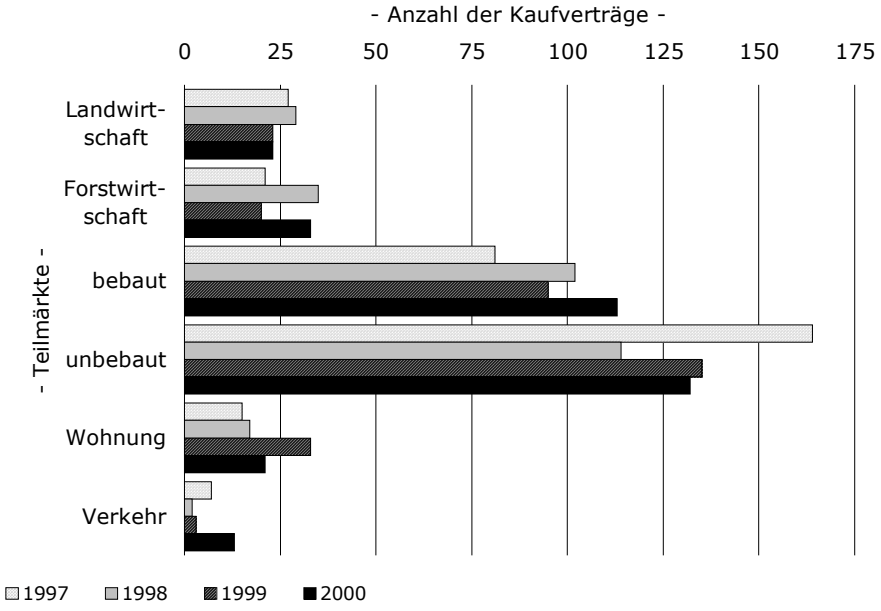
Mit der Stadt Bergneustadt besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath.
Die Gewerbeflächen des Bauabschnittes III sind alle vermarktet. Für den geplanten Bauabschnitt IV gibt es einen rechtskräftigen B-Plan, so dass noch in 2001 mit dem Bau der Erschließungsanlagen begonnen werden kann. Für den Bereich V u. VI ist der Einleitungsbeschluss gefasst.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Reichshof

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2000	23	33	113	132	21	13	6	341

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2000

[ha]	22,84	30,67	22,39	19,90	-	0,13	15,06	110,99
[DM]	438.073	432.961	39.785.591	8.884.469	3.417.422	51.075	2.560.596	55.570.187



Stadt Waldbröl

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

Die Stadt Waldbröl hat heute rund 18.700 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

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat sich auf das Niveau der Jahre 1997 u. 1999 eingependelt.
Nach dem Absinken der Kauffälle bei den unbebauten Grundstücke im Jahr 1999 ist im aktuellen Berichtsjahr 2000 ein Anstieg zu verzeichnen.
Der Anstieg um mehr als 200% im Bereich des Wohnungseigentumes ist auf die Umwandlung der Wohnungen des Übergangswohnheimes zurückzuführen.

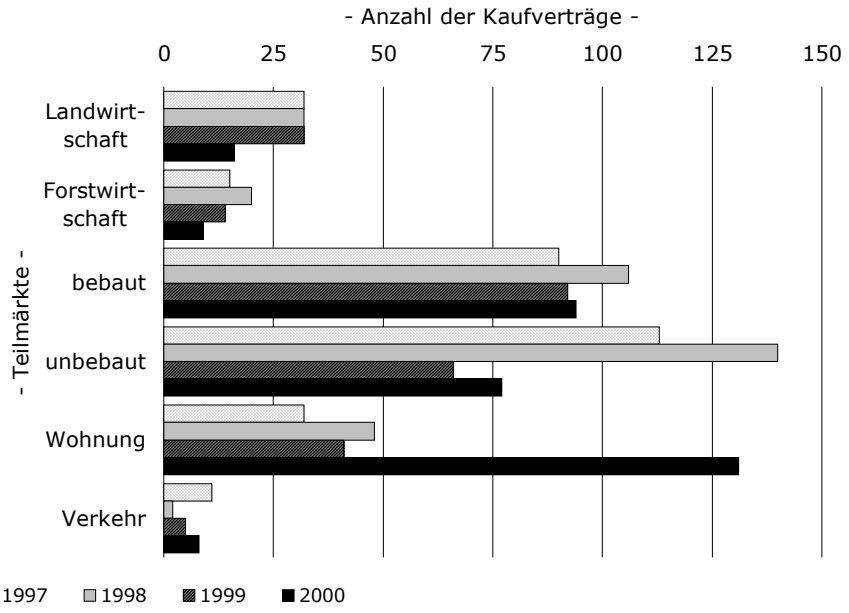
Mit der Erschließung des Teilgebiets „Boxberg IV" sind die Gewerbeflächen in Hermesdorf nunmehr vollständig nutzbar. Z.Zt. stehen hier noch ca. 3 ha Industriebauflächen zur Verfügung.
Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbeflächen befindet sich Waldbröl in einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Morsbach und der Gemeinde Nümbrecht bezüglich des Gewerbegebietes „Lichtenberg-Nordwest". Hierfür hat Waldbröl den Gewerbepark „Hermesdorf 2" im Teilgebiet „Boxberg V" ausgewiesen und einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Waldbröl

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2000	16	9	94	77	131	8	2	337

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2000

[ha]	14,26	9,58	36,28	7,07	-	0,09	1,33	68,61
[DM]	259.081	154.749	33.652.696	6.920.734	15.001.970	21.829	15.240	56.026.299



Stadt Wiehl

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

Wiehl hat heute rund 26.700 Einwohner bei einer Fläche von gut 53 km². Die gemeindliche Produktionspalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie.

In Wiehl befinden sich ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule. Im Freizeitbereich sind insbesondere der städtische Freizeitpark, die Tropfsteinhöhle, das sonnenbeheizte Freibad, die Eissporthalle und die Motocross-Rennstrecke in Bielstein zu nennen. Im Jahre 2001 neu hinzugekommen ist eine Scaterbahn im Wiehler Ortskern.
Quelle: Stadt Wiehl, FB 6 Stadtentwicklung und Umwelt

Bei den aufgeführten Verkaufszahlen aller Teilmärkte konnten keine wesentlichen Änderungen zu den registrierten Kauffällen des Jahres 1999 festgestellt werden.
Wie auch Reichshof verzeichnet Wiehl im Teilmarkt bebauter Grundstücke einen leichten Zugang.
Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke weist einen Rückgang der Verkäufe seit 1998 bis zum aktuellen Berichtsjahr auf. Der Geld- u. Flächenumsatz in diesem Teilmarkt erreicht jedoch fast die Werte des Vorjahres.
Der Wohnungseigentumsmarkt ist leicht gefallen und befindet sich wieder auf dem Niveau der Jahre 1997 u. 1998.

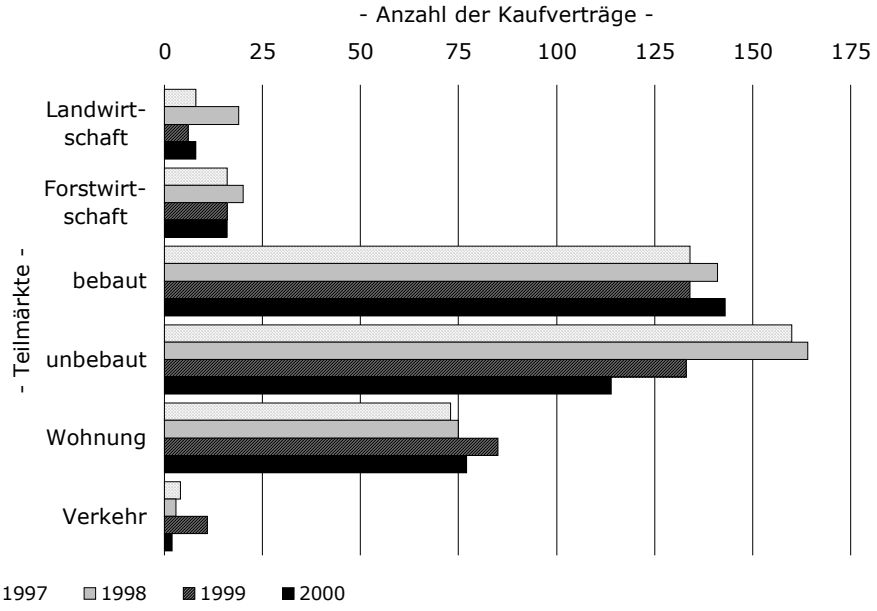
Neben den Gewerbegebieten Marienhagen und Drabenderhöhe wurde mit der Erschließung des an der BAB A4 gelegenen Gewerbegebietes Bomig weiterer Raum für expandierende Unternehmen bereitgestellt.
Zur Zeit befinden sich zwei Bebauungspläne für ein Dienstleistungszentrum Oberbantenberg und Heckelsiefen im Verfahren. Durch ein in der Aufstellung befindliches Stadtentwicklungskonzept 2001 soll untersucht werden, welche Wohnbauland- und Gewerbeflächenreserven unter demografischen Gesichtspunkten erforderlich sind und in ökologischer Hinsicht noch erschlossen werden können. Vor allem die Standortsicherung von vorhandenen Betrieben ist ein wichtiger Teil der Stadtentwicklung.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wiehl

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2000	8	16	143	114	77	2	0	360

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2000

[ha]	9,65	7,22	20,12	17,07	-	0,00	-	54,06
[DM]	246.368	113.709	59.355.465	12.734.627	18.043.950	2.637	-	90.496.756



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, Neyetalsperre und Silbertalsperre. Darüber hinaus gehören Teile der Kerspe- und der Bevertalsperre zum Stadtgebiet.

Heute hat Wipperfürth rund 23.000 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

Fast alle erfassten Teilmärkte der Stadt Wipperfürth zeigen aktuell rückläufige Verkaufszahlen. Größere Rückgänge sind bei den Teilmärkten der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke festzustellen. Doch auch die größten Teilmärkte der bebauten, unbebauten Grundstücke und des Wohnungseigentums verzeichnen einen Rückgang der Kauffälle von 19% - 29%.

Wohnbauflächen stehen z.Z. im Bereich „Felderhofer Kamp" zur Verfügung. Einige wenige Flächen werden noch in Ohl angeboten. Mitte bis Ende 2001 sollen weitere Wohnbauflächen in Agathaberg bereit gestellt werden.

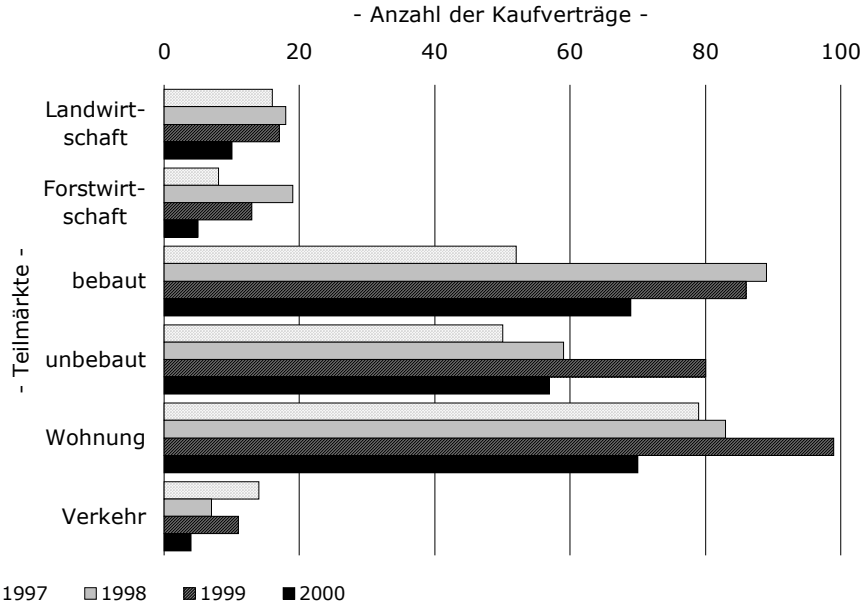
In der Stadt Wipperfürth ist das Gewerbegebiet „Talstraße" weitestgehend vermarktet.
Auch die Vermarktung der Grundstücke des 1. Bauabschnittes des neuen Gewerbegebietes „Weinbach-Klingsiepen" ist gut angelaufen. Die Weiterentwicklung des 2. Bauabschnittes richtet sich nach der Nachfrage.

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wipperfürth

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2000	10	5	69	57	70	4	3	218

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2000

[ha]	14,99	7,82	21,30	10,14	-	0,02	0,22	54,49
[DM]	352.482	93.510	27.439.725	9.157.675	13.826.235	19.620	631.500	51.520.747



Bodenwerte

Forstwirtschaftliche Flächen

Mit 160 Kaufverträgen forstwirtschaftlicher Flächen wurden im Oberbergischen Kreis in 2000 weniger Verträge als in den beiden Vorjahren registriert. Der Umsatz dieser Flächen betrug in 2000 **352,6 ha**. Das entspricht 0,98% der gesamtforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises.
Aus den 160 Kaufverträgen wurden 24 auswertbare 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 2000

Stadt / Gemeinde	Durchschnittspreis ohne Aufwuchs [DM/m²] aus (Anz.) ermittelt		Durchschnittspreis mit Aufwuchs [DM/m²] aus (Anz.) ermittelt	
Bergneustadt	0,75	(5)	2,39	(8)
Engelskirchen	-[1)]	(1)	2,05	(6)
Gummersbach	0,76	(4)	2,40	(10)
Hückeswagen	-	-	-[1)]	(1)
Lindlar	-[1)]	(1)	1,98	(3)
Marienheide	-[1)]	(1)	2,05	(4)
Morsbach	-[1)]	(1)	2,25	(10)
Nümbrecht	0,65	(3)	1,63	(3)
Radevormwald	-[1)]	(1)	1,42	(2)
Reichshof	0,86	(4)	1,83	(15)
Waldbröl	0,92	(2)	2,20	(2)
Wiehl	-[1)]	(1)	2,71	(7)
Wipperfürth	-	-	3,02	(2)
Oberbergischer Kreis	**0,80**	**(24)**	**2,17**	**(73)**

[1)] aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 2000 keinen signifikanten Trend.
Der Mittelwert aller 24 untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen **ohne Aufwuchs** beträgt 0,80 DM/m^2. Vergleichbare Kauffälle von 1991 bis 1999 bestätigen diesen Wert.

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

0,80 DM/m^2

entsprechend dem Vorjahreswert abgeleitet.

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

Der Aufwuchs muss 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 2000 **146,5 ha**. Das entspricht 0,39% der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.
Das Verhältnis von Ackerflächen zu Grünlandflächen beträgt 2 : 5. Die als Acker eingestuften 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 das Jahr 2000 standen insgesamt 121 Kauffälle zur Verfügung. Für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 24 Fälle. Im Quervergleich zu den Kaufpreisen aus früheren Jahren wurden so genannte Ausgangswerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der Ausgangswerte landwirtschaflicher Flächen des Oberbergischen Kreises von 1992 bis 2000:

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen:

Jahr	Acker- / Grünlandzahl								Ø Wert
	25	30	35	40	45	50	55	60	
	[DM/m²]	[DM/m²]	[DM/m²]	[DM/m²]	[DM/m²]	[DM/m²]	[DM/m²]	[DM/m²]	[DM/m²]
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
2000	2,20	2,25	2,30	2,35	2,35	2,40	2,45	2,50	2,35

Für das Jahr 2000 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 im Zeitraum 2000 45% der landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis, 30% aus dem mittleren Kreisgebiet und die restlichen 25% aus dem Nordkreis stammen.

Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen

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

Diese Flächen werden im Oberbergischen Kreis durchschnittlich mit

6,50 DM/m² ± 3,50 DM/m²

gehandelt.

Dieser Wert konnte aus 36 Kaufverträgen des Jahres 2000 abgeleitet werden.

Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche" konnten 20 geeignete Kauffälle ausgewertet werden.
Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen die nach gewerblicher/privater Nutzung sowie nach Entfernung zum nächsten Siedlungsgebiet (nah/fern) zugeordnet wurden.
Folgende Tabelle zeigt die Durchschnittswerte differenziert auf:

Tabelle: Fischteiche

Jahr	Nutzung	Nah[1)]			Fern[2)]		
		[DM/m²]		(Anz.)	[DM/m²]		(Anz.)
1988 bis 1994	Privat	7,50	± 4,00	(8)	-		-
	Gewerbe	-		-	3,40		(1)
1995 bis 2000	Privat	9,00	± 6,50	(3)	5,00	± 0,50	(2)
	Gewerbe	14,00	± 9,00	(3)	6,50	± 3,00	(3)

[1)] Nah = Sehr gut zugänglich; Orts- bzw. Ortsrandlage

[2)] Fern = Außenbereich; schlecht zugänglich; größere Entfernungen zu den nächstgelegenen Siedlungsgebieten

Die durchschnittliche Flächengröße der Grundstücke betrug

1.404 m^2 bei privater Nutzung und
11.115 m^2 bei gewerblicher Nutzung.

Je größer die Teichanlagen waren um so niedriger war der Verkaufspreis.

Aufgrund der Streuungsbreite und der wenigen Kaufpreise sind die abgeleiteten Werte mit besonderem Vorbehalt zu verwenden.

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 34 Kauffällen der Jahre 1999 und 2000 konnte nachgewiesen werden, dass **Bauerwartungsland** im Oberbergischen Kreis mit durchschnittlich **55%** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes gehandelt wird. Die Spanne reicht von ca. **35 – 75%.**

Aus 17 Kauffällen der Jahre 1999 und 2000 konnte abgeleitet werden, dass **Rohbauland** mit durchschnittlich **65%** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes gehandelt wurde. Die Spanne reicht von **40 - 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 45 - 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 50,- DM abgegeben. Es können auch darüber hinausgehende Abzüge und ganze Kartenblätter abgegeben werden. 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 06.03.2007

Bodenrichtwertauskunft
hier: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Aus dem umseitigen Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte des Oberbergischen Kreises sind die Bodenrichtwerte für den Stichtag 31.12.2000 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 altlastenfreie 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

Diese Seite muß für den
Ausschnit aus der Bodenrichtwertkarte
frei bleiben

Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.2000

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.

	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
Gemeinde Ortschaft	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Bergneustadt						
Bergneustadt	190	160	120	60	50	-
Wiedenest	150	140	120	-	60	-
dörfliche Lagen	110	70	50	-	40	-
Engelskirchen						
Engelskirchen	250	170	130	-	-	-
Loope	210	200	130	65 *	-	-
Ründeroth	210	160	120	70	-	-
dörfliche Lagen	160	140	110	-	-	-
Gummersbach						
Gummersbach	380	170	130	50	-	-
Niederseßmar	180	130	110	-	60	-
Derschlag	140	120	90	70	60	-
Dieringhausen	130	-	120	70	-	-
dörfliche Lagen	160	130	100	65 *	-	-
Hückeswagen						
Hückeswagen	220	210	140	80	70	-
dörfliche Lagen	-	200	100	-	-	-
Lindlar						
Lindlar	320	270	180	85	50	-
Schmitzhöhe	260	240	190	-	45	-
Frielingsdorf	180	160	80	50	-	-
dörfliche Lagen	180	140	110	-	-	-

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

	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
Gemeinde Ortschaft	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
Marienheide						
Marienheide	180	140	100	50	-	-
Müllenbach	180	150	-	60	-	-
dörfliche Lagen	130	100	80	65	-	-
Morsbach						
Morsbach	120	110	90	40	-	-
dörfliche Lagen	90	80	60	40	-	-
Nümbrecht						
Nümbrecht	170	160	-	-	-	-
dörfliche Lagen	130	120	80	45 *	-	-
Radevormwald						
Radevormwald	250	200	170	90	60	-
Dahlerau/Keilbeck	230	180	130	-	-	-
dörfliche Lagen	160	110	80	-	-	-
Reichshof						
Eckenhagen	160	150	-	-	30	-
Denklingen	120	-	90	-	-	-
Wildbergerhütte	130	100	-	-	-	-
dörfliche Lagen	110	100	70	55	40	-
Waldbröl						
Waldbröl	180	140	130	40 *		-
Hermesdorf	130	120	90	-	-	-
dörfliche Lagen	130	110	70	-	-	-
Wiehl						
Wiehl	260	160	160	60	-	-
Bielstein	140	-	100	50	-	-
Drabenderhöhe	180	130	-	-	50	-
dörfliche Lagen	180	120	90	55	-	-
Gew. Gebiet Bomig-West	-	-	-	70	-	-
Gew. Gebiet Bomig-Ost	-	-	-	70	-	-
Wipperfürth						
Wipperfürth	240	190	130	60	-	-
dörfliche Lagen	180	150	80	40	-	-
Gew.Gebiet Hämmern	-	-	-	65	-	-
Oberbergischer Kreis	**170**	**140**	**110**	**60**	**50**	-

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.

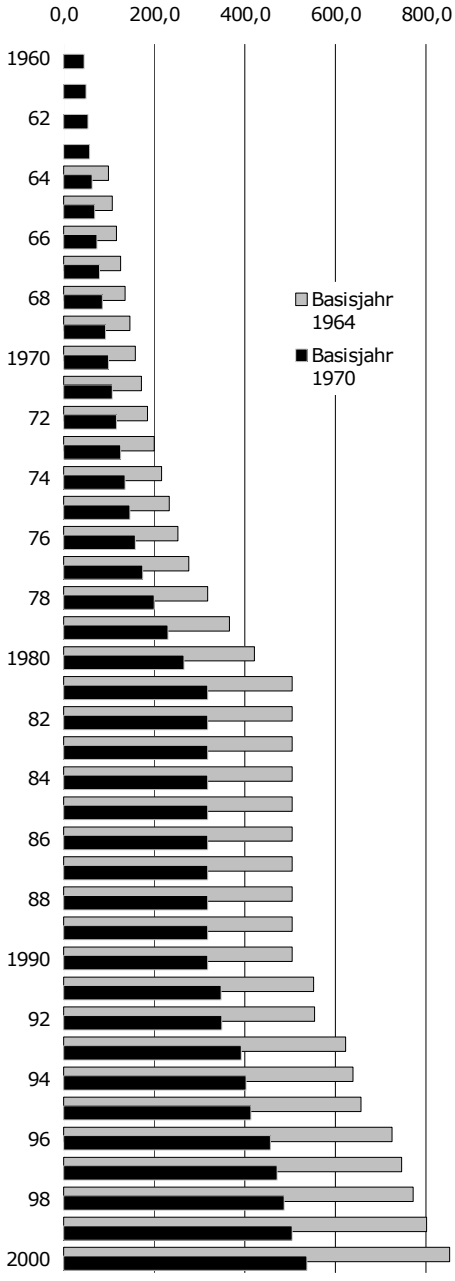
Marktanpassungskorrekturen

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



Jahr	1964=100	1970=100
1960		46,3
61		50,0
62		54,0
63		58,4
64	100,0	63,0
65	108,0	68,1
66	116,6	73,5
67	126,0	79,4
68	136,0	85,7
69	146,9	92,6
1970	158,7	100,0
71	171,4	108,0
72	185,1	116,6
73	199,9	125,9
74	215,9	136,0
75	233,2	146,9
76	251,8	158,7
77	277,0	174,6
78	318,5	200,7
79	366,3	230,8
1980	421,3	265,4
81	505,5	318,5
82	505,5	318,5
83	505,5	318,5
84	505,5	318,5
85	505,5	318,5
86	505,5	318,5
87	505,5	318,5
88	505,5	318,5
89	505,5	318,5
1990	505,5	318,5
91	551,8	347,7
92	554,3	349,3
93	623,0	392,6
94	639,8	403,2
95	657,3	414,2
96	724,7	456,7
97	746,9	470,7
98	772,5	486,8
99	801,6	505,1
2000	852,2	537,0

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. Aus diesem Grund wurden folgende Liegenschaftszinssätze aus Vergleichen zu benachbarten Gutachterausschüssen abgeleitet und beschlossen.

Tabelle: Liegenschaftszinssätze

Art des Objekts	Liegenschafts-zinssatz
Ein- / Zweifamilienhäuser	[1)]
Dreifamilienhäuser	3,5 - 4,5 %
Mietwohnungsgrundstücke	4,5 - 5,5 %
Gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von 30 - 60 %	5,5 - 6,25 %
Eigentumswohnungen	3,25 - 4,00 %
Rein gewerblich genutzte Grundstücke	6,0 - 7,25 %

[1)] Die Angaben werden im Rahmen der Marktanpassungskorrektur durch eigene abgeleitete Werte nachgereicht

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 und Teileigentum

Der Wohnungs- u. Teileigentumsmarkt konnte für das Berichtsjahr 2000 nur eingeschränkt, ohne Wertung des Baujahrs, untersucht werden.

Folgende Durchschnittswerte konnten abgeleitet werden, wobei die Baujahre der wiederverkauften Eigentumswohnungen nicht bekannt waren:

Tabelle: Wohnungs- u. Teileigentum 2000

	Ø - Wert [DM/m²]	Standardabweichung [DM/m²]	Ø - Wohnungsgröße [m²]	Anzahl
Erstverkauf	3600 *	500 *	70	10
Wiederverkauf	2100 *	450 *	67	28
Teileigentum/Garagenstellplatz	15000 *	3200 *	-	17
Außenstellplätze	6800 *	2050 *	-	15

* = Werte sind gerundet

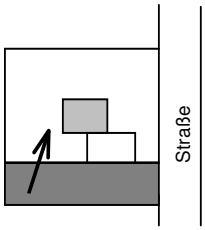
Unselbständige Grundstücksteilflächen

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.
Im Berichtsjahr 2000 wurden insgesamt 69 geeignete Kauffälle untersucht und in Relation zum benachbarten Baulandwert gebracht.

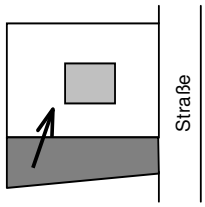
	Jahr der Auswertung	Durchschnitts-preis in [%]*	Spanne in [%]*	Anzahl



1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken

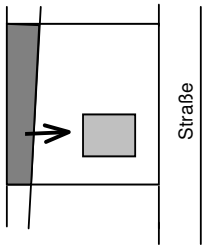
a.) Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung

1995 - 2000	126	72 - 280	36
2000	107	72 - 140	6



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

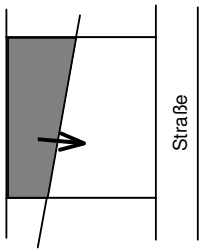
1995 - 2000	54	10 - 100	47
2000	55	10 - 100	16



c.) Hinterlandflächen (einschließlich Garten) im Innenbereich

1995 - 2000	49	8 - 117	39
2000	40	10 - 100	13

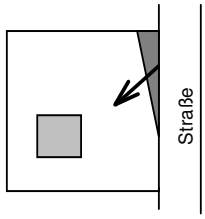
2.)Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke



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

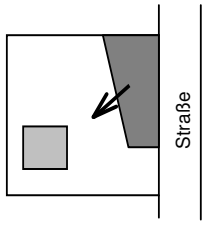
1995 - 2000	92	78 - 100	9
2000	-	-	-

3.) Straßenlandrückveräußerungen an Anlieger



a.) Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichenden Vorgärten

1995 - 2000	37	5 - 100	76
2000	41	8 - 100	28



b.) Große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen

1995 - 2000	39	9 - 100	32
2000	61	18 - 100	6

* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

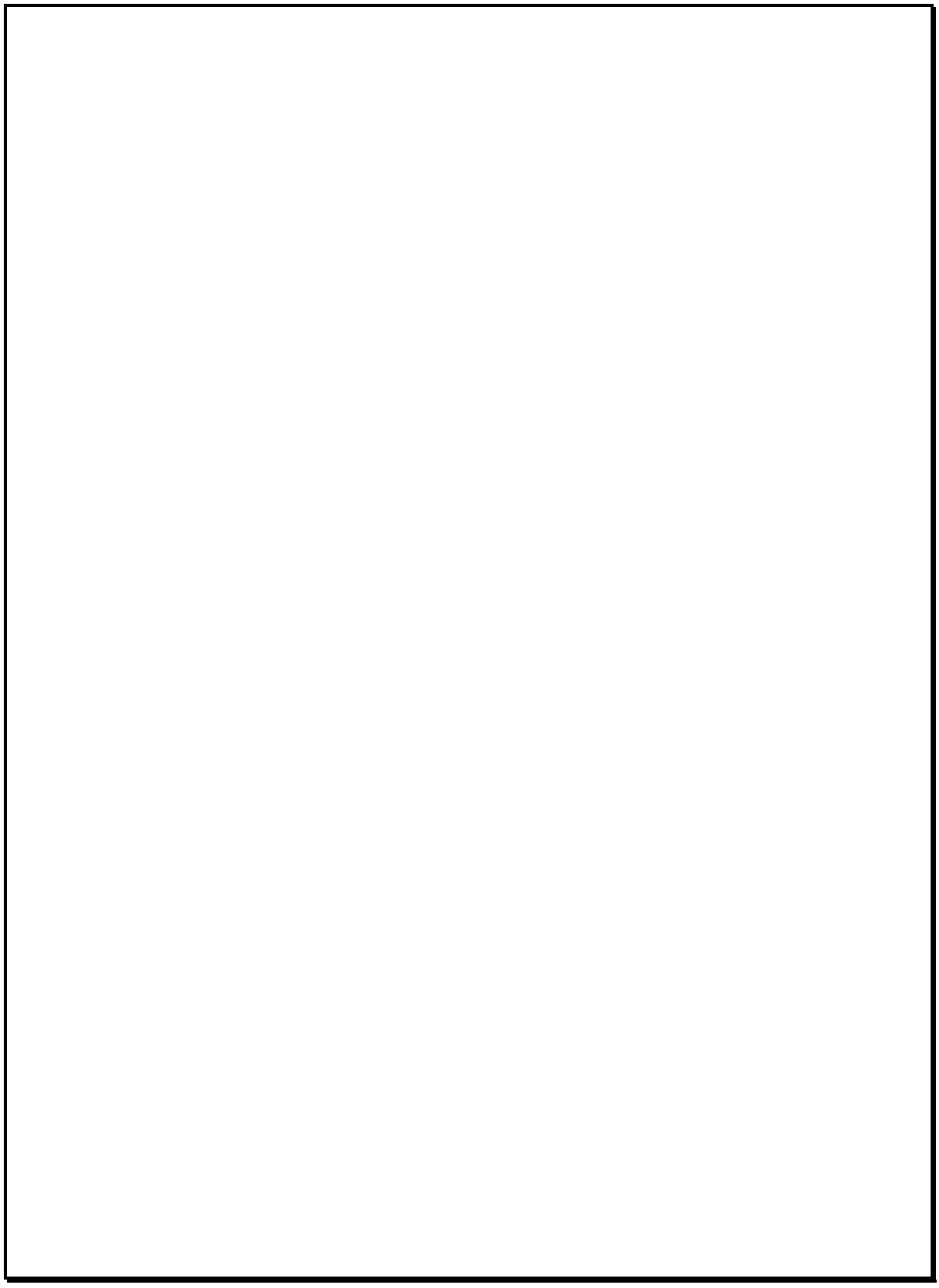
Mietspiegel

Im Frühjahr 2001 veröffentlichten der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln den Mietspiegel 2001 für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 01.01.2001 für die Dauer von 2 Jahren und ist mit freundlicher Genehmigung der Verbände im Anhang abgedruckt.

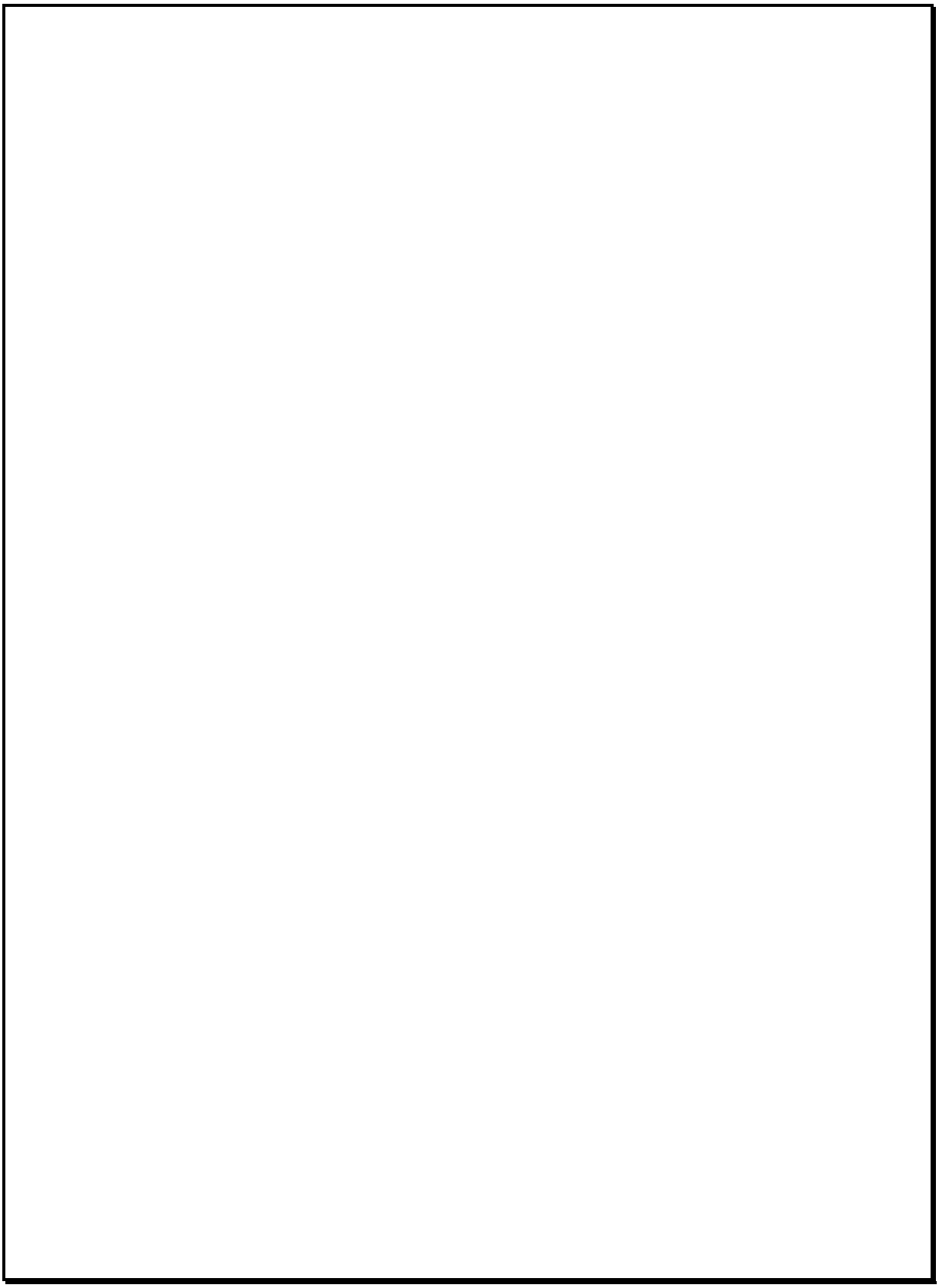
Ebenso ist mit freundlicher Genehmigung der Industrie- und Handelskammer zu Köln (Rheinische Immobilienbörse) ein Auszug der Veröffentlichung über Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume u. Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis (Stand: März 2000) im Anhang abgedruckt.

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 2000 ausgeweitet.

Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen[1]



[1] Die Geltungsdauer des Mietspiegels beträgt 2 Jahre.



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 Neuvermietungsmieten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Die Spannen ergeben sich aus der unterschiedlichen Lage und der unterschiedlichen Qualität der Objekte.

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

Quelle: eigene Erhebung

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 (EUR 10,23)

Oberbergischer Kreis

Oberbergischer Kreis/ Stadt Bergneustadt

Ladenlokale	DM/m²		
1a-Lage	20,-	bis	25,-
1b-Lage	15,-	bis	20,-
2a-Lage	9,-	bis	13,-
Büroräume			
1a-Lage	15,-	bis	18,-
1b-Lage	10,-	bis	15,-
Lager- und Produktionsflächen	4,-	bis	8,-

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Engelskirchen

Ladenlokale	DM/m²		
1a-Lage	13,-	bis	18,-
1b-Lage	10,-	bis	13,-
2a-Lage	7,-	bis	10,-
Büroräume			
1a-Lage	12,-	bis	15,-
1b-Lage	10,-	bis	12,-
Lager- und Produktionsflächen	4,-	bis	8,-

Oberbergischer Kreis/ Stadt Gummersbach

Ladenlokale	DM/m²		
1a-Lage	20,-	bis	35,-
1b-Lage	15,-	bis	20,-
2a-Lage	10,-	bis	15,-
Büroräume			
1a-Lage	15,-	bis	20,-
1b-Lage	12,-	bis	15,-
Lager- und Produktionsflächen	4,-	bis	8,-

Oberbergischer Kreis/ Stadt Hückeswagen

Ladenlokale	DM/m²		
1a-Lage	17,-	bis	21,-
1b-Lage	13,-	bis	17,-
2a-Lage	8,-	bis	11,-
Büroräume			
1a-Lage	11,-	bis	12,-
1b-Lage	9,-	bis	11,-
Lager- und Produktionsflächen	3,-	bis	7,-

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Lindlar

Ladenlokale	DM/m²		
1a-Lage	13,-	bis	18,-
1b-Lage	10,-	bis	13,-
2a-Lage	7,-	bis	10,-
Büroräume			
1a-Lage	12,-	bis	15,-
1b-Lage	10,-	bis	12,-
Lager- und Produktionsflächen	5,-	bis	11,-

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Marienheide

Ladenlokale	DM/m²		
1a-Lage	14,-	bis	16,-
1b-Lage	9,-	bis	11,-
2a-Lage			
Büroräume			
1a-Lage	11,-	bis	13,-
1b-Lage	8,-	bis	10,-
Lager- und Produktionsflächen	5,-	bis	8,-

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Morsbach

Ladenlokale	DM/m²		
1a-Lage	18,-	bis	23,-
1b-Lage	14,-	bis	18,-
2a-Lage	8,-	bis	12,-
Büroräume			
1a-Lage	12,-	bis	14,-
1b-Lage	9,-	bis	12,-
Lager- und Produktionsflächen	3,-	bis	7,-

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Nümbrecht

Ladenlokale	DM/m²		
1a-Lage	14,-	bis	18,-
1b-Lage	10,-	bis	13,-
2a-Lage			
Büroräume			
1a-Lage	11,-	bis	13,-
1b-Lage	8,-	bis	10,-
Lager- und Produktionsflächen	5,-	bis	8,-

Oberbergischer Kreis/
Stadt Radevormwald

Ladenlokale	DM/m²		
1a-Lage	15,-	bis	20,-
1b-Lage	10,-	bis	15,-
2a-Lage			
Büroräume			
1a-Lage	11,-	bis	13,-
1b-Lage	8,-	bis	10,-
Lager- und Produktionsflächen	5,-	bis	8,-

Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Reichshof

Ladenlokale	DM/m²		
1a-Lage	11,-	bis	13,-
1b-Lage	8,-	bis	10,-
2a-Lage			
Büroräume			
1a-Lage	10,-	bis	12,-
1b-Lage	8,-	bis	10,-
Lager- und Produktionsflächen	7,-	bis	10,-

Oberbergischer Kreis/
Stadt Waldbröl

Ladenlokale	DM/m²		
1a-Lage	20,-	bis	25,-
1b-Lage	15,-	bis	20,-
2a-Lage	9,-	bis	13,-
Büroräume			
1a-Lage	13,-	bis	15,-
1b-Lage	10,-	bis	13,-
Lager- und Produktionsflächen	4,-	bis	8,-

Oberbergischer Kreis/
Stadt Wiehl

Ladenlokale	DM/m²		
1a-Lage	20,-	bis	25,-
1b-Lage	15,-	bis	20,-
2a-Lage	9,-	bis	13,-
Büroräume			
1a-Lage	13,-	bis	15,-
1b-Lage	10,-	bis	13,-
Lager- und Produktionsflächen	4,-	bis	8,-

Oberbergischer Kreis/
Stadt Wipperfürth

Ladenlokale	DM/m²		
1a-Lage	20,-	bis	35,-
1b-Lage	15,-	bis	20,-
2a-Lage	9,-	bis	13,-
Büroräume			
1a-Lage	13,-	bis	15,-
1b-Lage	10,-	bis	13,-
Lager- und Produktionsflächen	4,-	bis	8,-

Anhang C : Mietspiegel für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Gummersbach[3]

OBERBERGISCHER
HAUS- UND GRUNDBESITZER- VEREIN
E. V.

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

MIETENSPIEGEL

für gewerbliche Räume im Stadtgebiet Gummersbach.

Stand: 1. Dezember 1993 [1]

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 2000 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
Büroräume					
	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
b) Wasserversorgung
c) Allgemeinbeleuchtung
d) Treppenreinigung
e) Kanalbenutzungsgebühren
f) Hausverwaltung
g) Betriebskosten der Heizung und technischen Anlagen
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 2001

Vorsitzender**:**

W e s e r, Heinz Georg	Kreisvermessungsdirektor

stellvertr. Vorsitzender:

G ü l i c h e r, Volker	Kreisobervermessungsrat

stellvertr. Vorsitzender und gleichzeitig ehrenamtlicher Gutachter:

K u n z, Ludwig	Dipl.-Ing. f. Bauwesen [1]

ehrenamtliche Gutachter:

D r e s b a c h, Dieter	Dipl.-Ing., Stadtplaner
E i c k e r, Dirk	Architekt
F u c h s, Joachim	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 [2]
K a l k k u h l, Walter	Dipl.-Ing.
K ü h b a c h, Theo	Dipl.-Ing.
N i e ß e n, Wilhelm	Dipl.-Ing.
R ö t t g e r, Thomas	Architekt
S c h i l l i n g, Dietmar	Dipl.-Ing.
S c h n e i d e r, Friedhelm	Bankkaufmann
S p e c h t, Hans	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 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

Antragsberechtigte 7
Aufwuchs 42

B

Bauerwartungsland 46
Baureifes Land 47
Begünstigtes Agrarland 45
Bodenpreisindex 54
Bodenrichtwerte,
  allgemein 7
  Auskünfte 47
  Baureifes Land 47
  Grundstück 47
  Karte 47
  Kartenausschnitt 50
  Sitzung 47
  Spannbreite 47
Bodenwerte,
  forstwirtschaftliche Flächen 42
  landwirtschaftliche Flächen 43

E

Erbbaurecht 13
Erforderliche Daten für die Wertermittlung 53

F

Fischteiche 45
Flächenumsatz 10
Forstwirtschaftliche Flächen 42
Freiraumflächen 13

G

Gebietstypische Werte 51
Geschosswohnungsbau 51
Gutachterausschuss,
  Geschäftsstelle 6
  Mitglieder 68
  Zusammensetzung 6

K

Kaufpreiskarte 9
Kaufpreissammlung 7, 9
Kaufverträge 9

L

Landwirtschaftliche Flächen 43
Liegenschaftszinssatz 55

M

Marktanpassungskorrekturen 53
Marktübersicht der Städte und Gemeinden 16
Marktübersicht des Kreises 10
Mietspiegel 60
Milchwirtschaft 43

R

Rohbauland 46

S

Siedlungsflächen 13
Siedlungsstruktur 8

T

Tabelle
  Anzahl Kaufverträge 14
  Arrondierungen 59
  Ausgangswerte landw. Flächen 44
  Baulandpreisindex 54
  Flächenumsatz 12
  Freiraumflächen-Siedlungsflächen 13
  Geldumsatz 11
  Kaufpreise-Forstwirtschaft 42
  Liegenschaftszinssätze 55
  Übersicht Bodenrichtwerte 51
  Zwangsversteigerungen 15
Teileigentum 56
  Garagen 57
  Stellplätze 57
Teilmärkte 13

Ü

Übersicht über die Bodenrichtwerte 51

V

Verkehrswert 7

W

Wertbestimmende Merkmale für
  Bauland 47
  forstwirtschaftliche Flächen 43
  landwirtschaftliche Flächen 44
Wohnungseigentum 56

Z

Zusammenarbeit mit
  Amtsgericht 9
  Finanzamt 47
  Notar 9
Zwangsversteigerungen 15