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 1

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 August 2002 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@obk.de

Internet: www.obk.de/gutachterausschuss/welcome.html
www.gutachterausschuss.nrw.de

Druck: Oberbergischer Kreis
Der Landrat

Gebühr: 25,- €

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

Inhaltsverzeichnis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 4

Rechtsgrundlagen 4

Bildung der Gutachterausschüsse 4

Zusammensetzung 4

Aufgaben des Gutachterausschusses 5

Zuständigkeitsbereich 6

Marktübersicht 7

Die Kaufpreissammlung 7

Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis 8

Geld- und Flächenumsatz 8

Zwangsversteigerungen 13

Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden 14

Stadt Bergneustadt 14

Gemeinde Engelskirchen 16

Stadt Gummersbach 18

Stadt Hückeswagen 20

Gemeinde Lindlar 22

Gemeinde Marienheide 24

Gemeinde Morsbach 26

Gemeinde Nümbrecht 28

Stadt Radevormwald 30

Gemeinde Reichshof 32

Stadt Waldbröl 34

Stadt Wiehl 36

Stadt Wipperfürth 38

Bodenwerte 40

Forstwirtschaftliche Flächen 40

Landwirtschaftliche Flächen 41

Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen 43

Fischteiche 43

Bauerwartungsland und Rohbauland 44

Baureifes Land 45

Bodenrichtwerte 45

Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.2001 50

Erforderliche Daten für die Wertermittlung 52

Marktanpassungskorrekturen 52

Bodenpreisindexreihen 54

Liegenschaftszinssätze 56

Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt 57

Allgemeines 57

Wohnungseigentum und Teileigentum 57

Unselbständige Grundstücksteilflächen 58

Mietspiegel 60

Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen 61

Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume im Oberbergischen Kreis (Auszug) 63

Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2002 66

Anhang D : 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 27.Aug.1997 (BGBl. I S.2141) in der zz. geltenden Fassung. Seit dem 1.Jan.1990 gelten der erste Teil des dritten Kapitels (Wertermittlung) des BauGB sowie die neu gefasste Wertermittlungsverordnung (WertV88) vom 6.Dez.1988 (BGBl. I S.2209) uneingeschränkt. Eine weitere Rechtsgrundlage bildet die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 24.März 1990 (GV.NW. S.156) in der zz. geltenden Fassung.

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 zz. 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. 289.500 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 1243 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. 3.700 Kaufverträge und ca. 60 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. Ab 2003 sollen die Kaufpreiskarten in digitaler Form geführt werden. Z.Z. wird die Umstellung der analogen Karten vorbereitet.

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 2001.

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. €]	**Einwohnerzahl** [1)] (Stand 31.12.2001)	**Geldumsatz / Einwohnerzahl**
Nümbrecht	29,03	17.009	1.707 €
Hückeswagen	26,26	16.540	1.587 €
Radevormwald	35,07	24.668	1.422 €
Marienheide	18,91	13.491	1.401 €
Wiehl	36,32	26.455	1.373 €
Wipperfürth	29,97	23.227	1.290 €
Gummersbach	68,14	53.355	1.277 €
Engelskirchen	26,30	20.829	1.263 €
Reichshof	23,51	19.885	1.182 €
Lindlar	25,03	22.517	1.112 €
Bergneustadt	23,01	20.809	1.106 €
Waldbröl	20,01	19.213	1.041 €
Morsbach	11,82	11.520	1.026 €
Oberbergischer Kreis	**373,37**	**289.518**	**1.290 €**

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

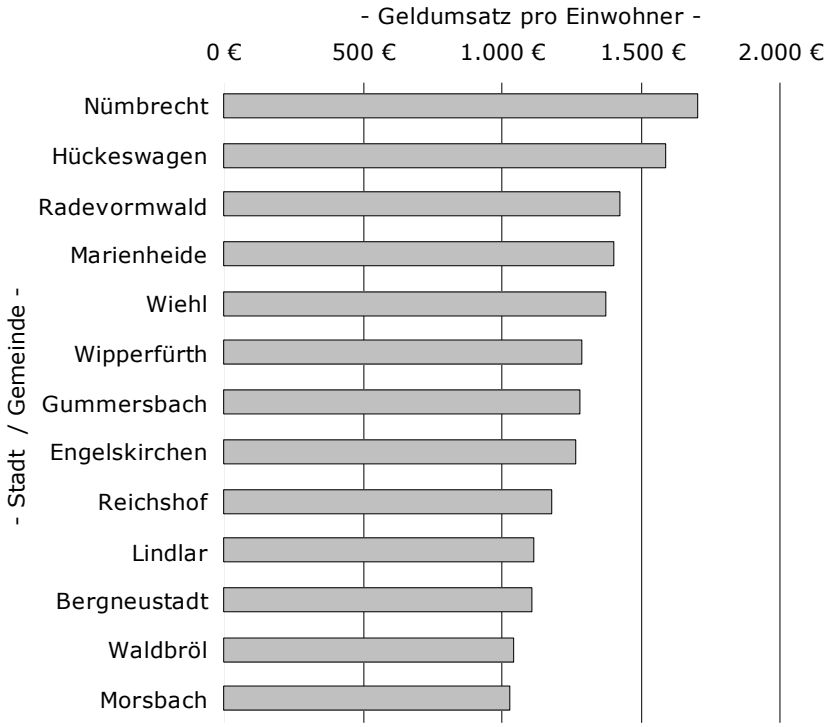
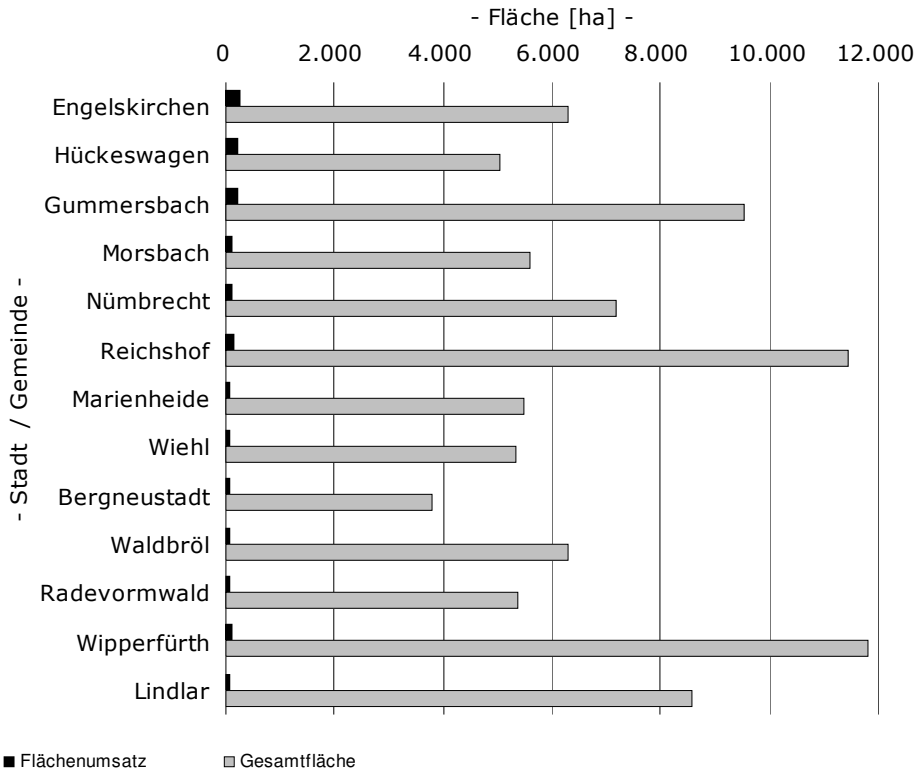


Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz/Gesamtfläche

Stadt / Gemeinde	**Flächenumsatz** (ha)	**Gesamtfläche**[1)] (ha)	**Flächenumsatz / Gesamtfläche** (%)
Engelskirchen	234,63	6.307,4	3,7%
Hückeswagen	181,14	5.045,4	3,6%
Gummersbach	168,41	9.539,0	1,8%
Morsbach	57,20	5.597,8	1,0%
Nümbrecht	67,09	7.178,4	0,9%
Reichshof	105,78	11.462,5	0,9%
Marienheide	50,54	5.499,2	0,9%
Wiehl	45,48	5.326,9	0,9%
Bergneustadt	30,04	3.785,9	0,8%
Waldbröl	41,56	6.302,3	0,7%
Radevormwald	26,22	5.377,1	0,5%
Wipperfürth	56,97	11.816,1	0,5%
Lindlar	24,36	8.582,3	0,3%
Oberbergischer Kreis	**1089,42**	**91.820,4**	**1,2%**

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



Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2001 ähnlich wie in den vergangenen Jahren 82,0 % : 18,0 %.
Eine weitere Differenzierung dieser Flächen ergibt folgende Tabelle:

Tabelle: Freiraumflächen - Siedlungsflächen

	- Freiraumflächen [%] -			
Jahr	landwirtschaftliche Flächen	Wald	Wasserflächen	Abbau- / Unland
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
2001	40,7	39,0	1,8	0,4

	- Siedlungsflächen [%] -		
Jahr	Hof- / Gebäude-Flächen	Straßen, Wege etc.	sonstige Nutzungen
1998	10,6	6,5	0,5
1999	10,7	6,5	0,5
2000	10,8	6,5	0,5
2001	10,9	6,6	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.

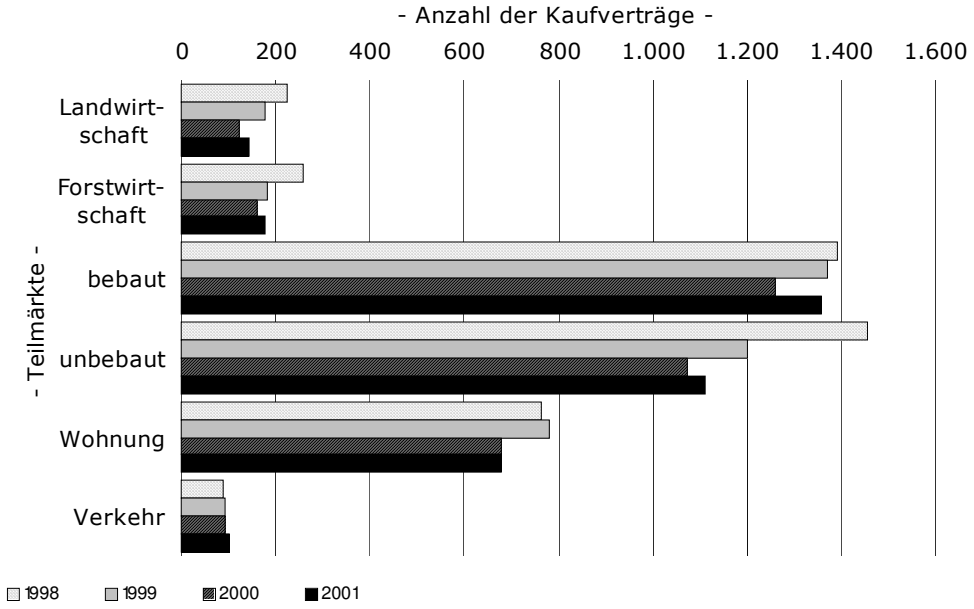
Auf den folgenden Seiten sind Tabellen und Grafiken über die Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis und in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden abgedruckt. Ebenso werden die Flächen- und Geldumsätze im Jahr 2001 wiedergegeben.

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

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2001	143	177	1.357	1.112	678	102	37	3.606

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz im Oberbergischen Kreis (Jahr 2001)

[ha]	95,90	463,27	277,97	165,67	-	2,67	83,94	1.089,42
[€]	1.115.710	3.357.681	247.918.425	54.424.007	64.629.598	240.657	1.681.784	373.367.862

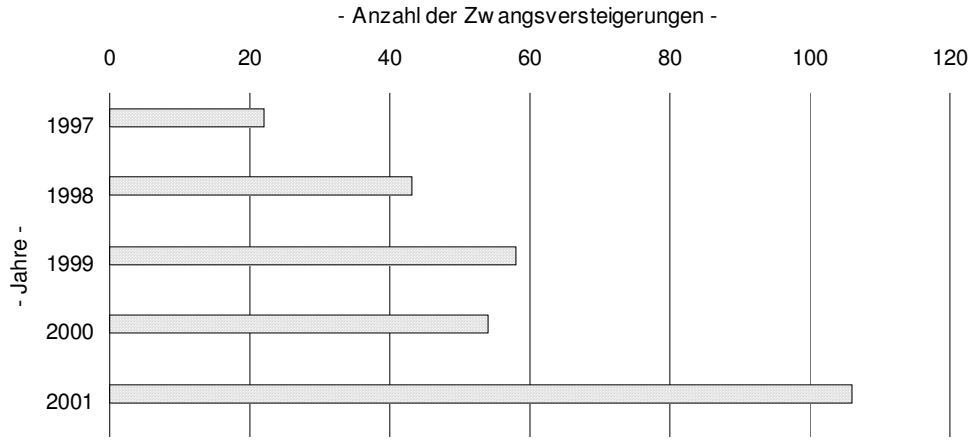


Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Tabelle enthält Daten zur Zwangsversteigerung von Grundstücken. Nach der letztjährigen Stagnation der registrierten Fallzahlen ist im Berichtjahr 2001 ein besonders hoher Anstieg zu verzeichnen. Effektiv gesehen hat sich die Zahl der Zwangsversteigerungen nahezu verdoppelt.

Tabelle: Zwangsversteigerung von Grundstücken im Oberbergischen Kreis

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001
Anzahl	22	43	58	54	106
[ha]	6	17	23	21	38
[DM]	5.025.115	17.216.422	10.984.330	10.471.600	15.775.163
[€]	2.569.301	8.802.617	5.616.199	5.354.044	8.065.713



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 20.800 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 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 Verkaufszahlen beim Wohnungseigentum sind mit 40 % gegenüber 2000 erheblich gestiegen, bleiben jedoch immer noch, gegenüber den Vorjahren 1998 und 1999, deutlich zurück. Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke konnte das Vorjahresniveau gehalten werden. Die Verkaufszahlen bei bebauten Grundstücken sind deutlich um rd. 20 % gestiegen.

40 Wohnbaugrundstücke werden in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld" ausgewiesen. Das Gebiet ist z.Z. noch unerschlossen.

Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath in Reichshof. Die Gewerbeflächen des Bauabschnittes III sind alle vermarktet. Der IV. Bauabschnitt wird z.Z. erschlossen und soll ab dem kommenden Frühjahr vermarktet und bebaut werden. Das Gebiet des V. und VI. Bauabschnitts wurde auf einen neuen V. Bauabschnitt verkleinert. Mit der Erschließung wird voraussichtlich im Jahr 2003 begonnen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Juli 2002.)

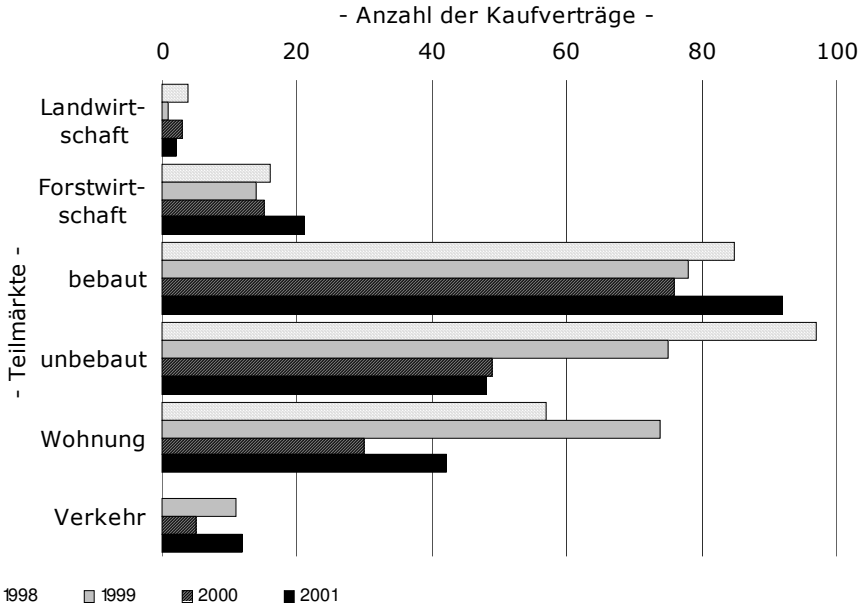
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Bergneustadt

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2001	2	21	92	48	42	12	1	218

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2001

[ha]	0,81	12,99	12,76	2,64	-	0,15	0,69	30,04
[€]	22.497	100.278	18.161.375	1.405.379	3.304.499	15.070	2.556	23.011.654

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 20.800 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

Die Verkaufszahlen von unbebauten Grundstücken sind weiterhin rückläufig. Im Bereich des Wohnungseigentums stiegen die Verkaufszahlen wieder an, erreichten jedoch noch nicht das Niveau der Jahre 1998 u. 1999. Der Teilmarkt bebaute Grundstücke ist weiterhin lebhaft.

In Loope-Staadt soll das neue Wohnbaugebiet Bergsiefen (BP-Nr.57) mit etwa 38 Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Mit der Erschließung wird vermutlich Ende diesen Jahres, nach Abschluss des gegenwärtigen Planverfahrens, begonnen. Das etwa 2,7 Hektar große Gebiet wird von einem freien Bauträger erschlossen und bebaut.

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.

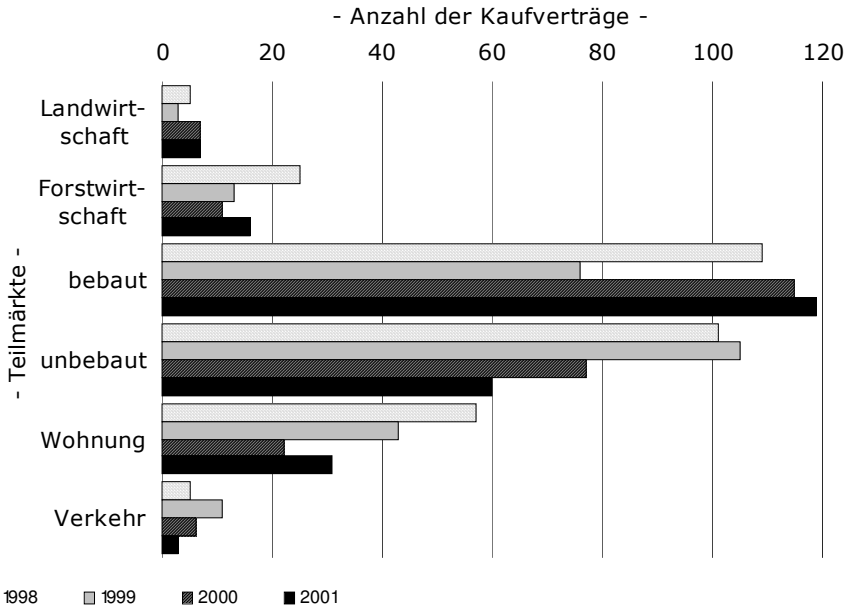
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Juli 2002.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Engelskirchen

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2001	7	16	119	60	31	3	2	238

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2001

[ha]	5,45	206,53	11,87	9,10	-	0,19	1,49	234,63
[€]	79.333	1.227.942	18.532.135	2.966.111	3.283.118	54.777	158.215	26.301.631



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 53.400 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

Die Fallzahlen des Teilmarktes unbebaute Grundstücke sind weiterhin rückläufig (-15 %). Dahingegen hat sich der Teilmarkt Wohnungseigentum wieder an die Zahlen der Jahre 1998 u. 1999 angepasst. Die Nachfrage nach bebauten Grundstücken war weiterhin lebhaft.

In Windhagen entsteht z.Z. das neue Wohnbaugebiet Windhagen-West. Der 1. Abschnitt am Hellberg ist bereits realisiert. Der 2. Abschnitt befindet sich noch im Bauleitplanverfahren.
Weitere Wohnbauflächen sollen auch im Großraum Strombach-Karlskamp entstehen.
Dazu kommen noch Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbau in dem Neubaugebiet Peter-König-Straße-Nord, als Teil der Entwicklungsmaßnahme Berstig. Mit der Erschließung wird erst gegen 2004 gerechnet.

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 soll im Herbst begonnen werden.

Der Bereich des ehemaligen „Steinmüller"-Geländes soll in absehbarer Zeit in Richtung Mischgebiet überplant werden.

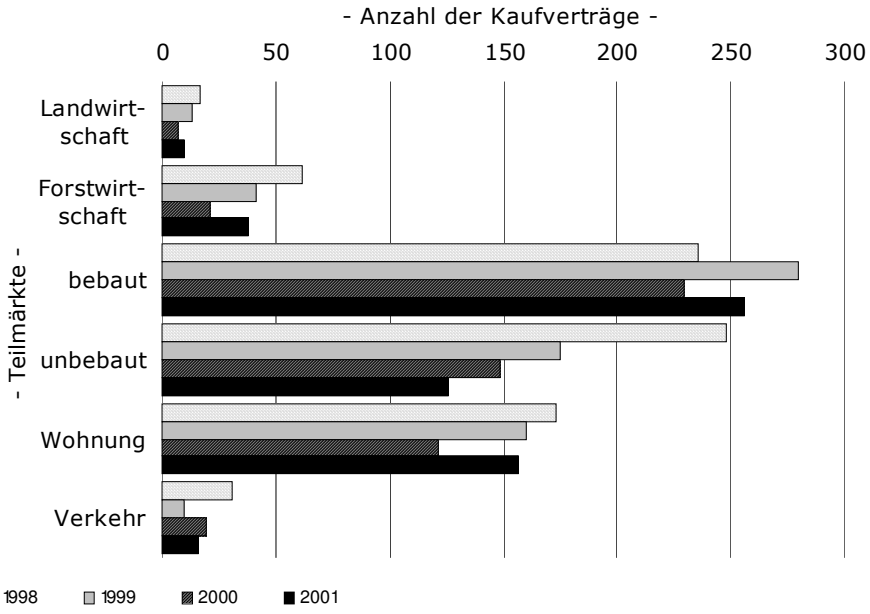
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Juli 2002.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Gummersbach

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2001	10	38	256	126	157	16	10	613

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2001

[ha]	3,80	31,45	95,62	16,67	-	0,08	20,79	168,41
[€]	34.174	247.270	48.409.595	5.899.438	12.939.864	13.704	592.781	68.136.826



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 16.500 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

In den beiden Hauptteilmärkten bebaute u. unbebaute Grundstücke sind die Verkaufszahlen deutlich angestiegen (unbebaut über 50 %). Der Bereich Wohnungseigentum ist konstant auf Vorjahresniveau.

Wohnbauflächen stehen vor allem in den Bereichen Hambüchen, Etapler Platz, Hartkopsbever, Heidt, Pixwaag, Ruhmeshalle und Weststraße zur Verfügung. Diese Baugebiete wurden überwiegend durch freie Bauträger erschlossen und vermarktet.

Das Gewerbegebiet Winterhagen-Scheideweg, mit etwa 38 Hektar Gesamtfläche, ist bereits überwiegend vermarktet.
Der II. Bauabschnitt ist mittlerweile erschlossen. Die Vermarktung ist stetig vorangeschritten, es sind aber noch Flächen in beiden Abschnitten vorhanden.Mit der Erschließung des III. Bauabschnitts (Clarenbachstraße) wird voraussichtlich im Jahr 2003 begonnen.

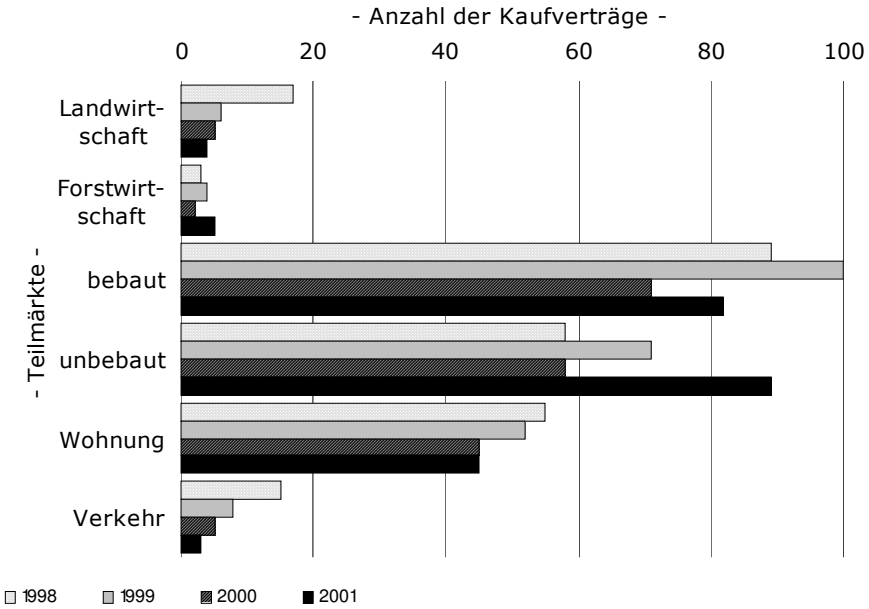
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Juli 2002.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Hückeswagen

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2001	4	5	82	89	45	3	6	234

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2001

[ha]	1,62	113,92	18,42	8,07	-	0,09	39,02	181,14
[€]	15.660	857.497	16.892.172	3.927.666	4.360.940	3.003	200.062	26.257.000



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 22.500 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 Teilmarkt unbebaute Grundstücke ist weiter rückläufig. Die Bereiche Wohnungseigentum und bebaute Grundstücke stiegen mit 11 % bzw. 18 % leicht an. Insgesamt wurde beim Geldumsatz das Vorjahresniveau erreicht.

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 wurden 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 Einzel- und Doppelhäuser.
Weitere 12 bis 15 Baugrundstücke sollen mit dem Bebauungsplan 52A, im Bereich östlich Altenrath-Ponyweg, ausgewiesen werden. Die Erschließung erfolgt voraussichtlich ab Frühjahr 2003 von einem privaten Erschließungsträger.

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.

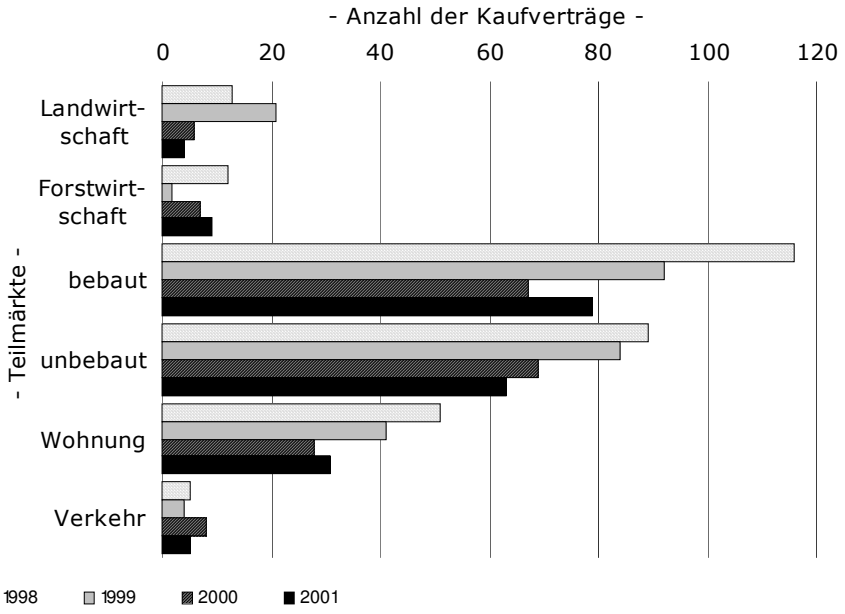
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Juli 2002.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Lindlar

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2001	4	9	79	63	31	5	1	192

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2001

[ha]	3,19	4,45	12,68	3,91	-	0,11	0,02	24,36
[€]	36.717	37.958	16.840.649	3.881.334	4.236.223	1.586	281	25.034.748



Gemeinde Marienheide

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

Marienheide zählt heute rund 13.500 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

Die Verkaufszahlen beim Wohnungseigentum haben sich auf das Niveau der Jahre 1999 und 2000 eingependelt. Die Zunahme beim Umsatz der unbebauten Grundstücke von ca. 32 % basiert vor allen Dingen auf der Vermarktung des Neubaugebietes Rodt. Der sprunghafte Anstieg von 50 % im Teilmarkt bebaute Grundstücke führte letztendlich zu einem Geldumsatzplus von ca. 32 % gegenüber 2000.

Am Rande der Ortschaft Rodt wird gegenwärtig ein neues Baugebiet (BP 7N) mit 62 Baugrundstücken von privater Hand erschlossen. Wegen der öffentlichen Förderung handelt es sich größtenteils um 400 m^2 - Wohnbaugrundstücke. Im südöstlichen Bereich des Baugeländes ist auch Mischgebiet ausgewiesen.

Die ehemaligen militärischen Liegenschaften werden wie folgt umgewandelt: In Griemeringhausen entsteht ein Gewerbegebiet und am Hermannsberg wird eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Für beide Gebiete sind rechtskräftige B-Pläne aufgestellt worden. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes wird dieses Jahr begonnen.

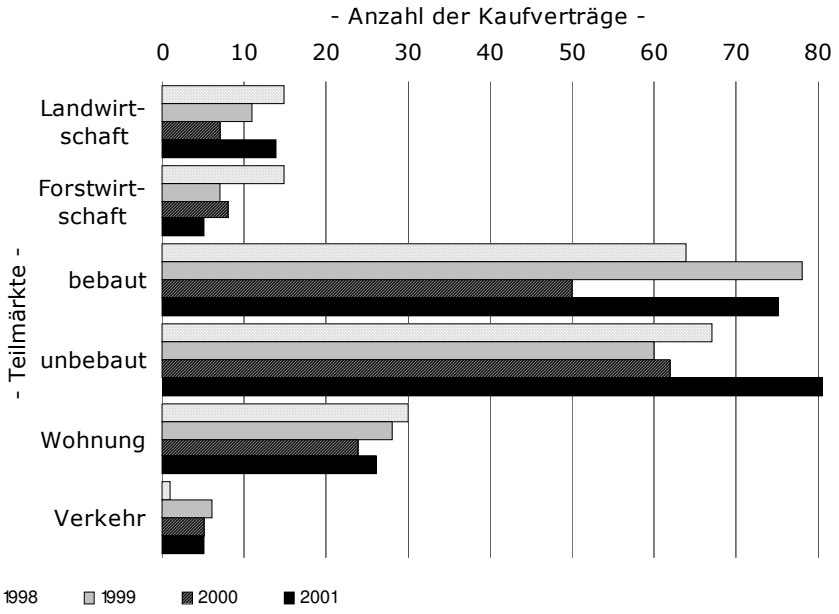
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Juli 2002.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Marienheide

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2001	14	5	75	82	26	5	1	208

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2001

[ha]	10,23	10,57	16,71	11,93	-	0,05	1,05	50,54
[€]	110.525	98.132	12.240.676	4.087.226	2.337.013	15.380	16.112	18.905.064



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 11.500 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

Auffallend ist, dass in allen Teilmärkten ein z.T. deutlicher Anstieg der Fallzahlen zu verzeichnen ist. Insbesondere der Bereich der unbebauten Grundstücke stieg um ca. 45 % auf 64 Verkaufsfälle an. Der Gesamtflächenumsatz erhöhte sich von 35,41 ha in 2000 auf 57,20 ha in 2001 (+62 %), wogegen der Gesamtgeldumsatz lediglich um 15 % anstieg.

Mit der Erschließung des neuen Wohngebietes in Erblingen (BP 14) wird in 2002 begonnen. Die Grundstücke können voraussichtlich ab 2003 bebaut werden.
Für den Bebauungsplan Morsbach-Nordwest (BP 44) ist der Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Der Bau der Erschließungsanlagen soll in 2002 beginnen. Der 1. Bauabschnitt umfasst etwa 30 Grundstücke.

Neue 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 vorraussichtlich in 2003 begonnen.
Die Flächen für das Gewerbegebiet am Ortsrand von Morsbach zwischen der „Bahnhofstraße" und der „Wisser-Aue" werden bereits vermarktet und sind teilweise schon bebaut. Für eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes in Richtung Westen zwischen „Bahnhofstraße" und „Am Mühlengraben" befindet sich z.Z. ein B-Plan in Aufstellung.

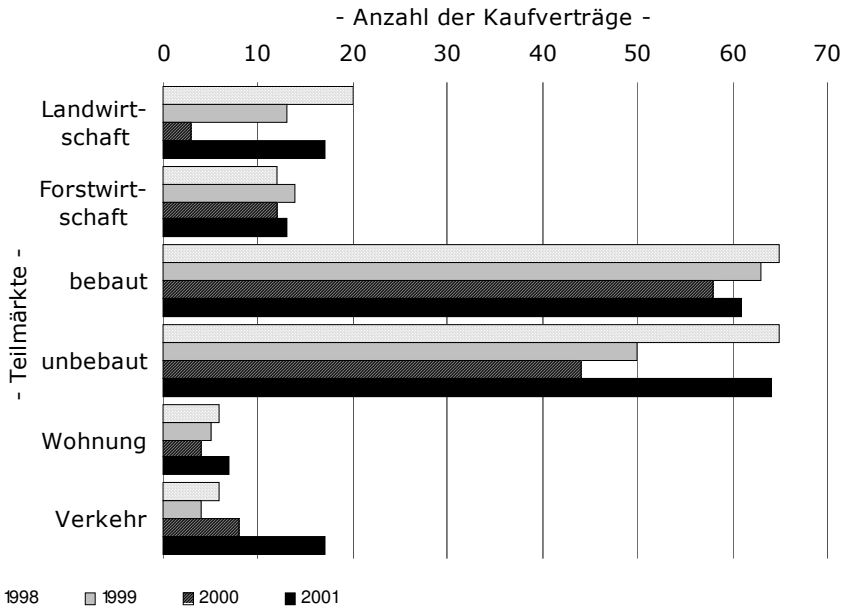
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Juli 2002.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Morsbach

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2001	17	13	61	64	7	17	4	183

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2001

[ha]	10,40	14,38	8,58	19,58	-	0,51	3,75	57,20
[€]	126.617	152.833	8.569.691	2.253.688	608.437	41.457	62.963	11.815.686



Gemeinde Nümbrecht

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

Heute hat Nümbrecht bei einer Fläche von etwa 72 km² rund 17.000 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

Die Kauffälle in den Bereichen Landwirtschaft sowie unbebaute Grundstücke sind weiterhin rückläufig. Ebenso ist noch ein leichter Rückgang beim Teilmarkt Wohnungseigentum zu verzeichnen. Dagegen sind die Fallzahlen bei bebauten Grundstücken um ca. 31 % gestiegen und erreichen mit einem Geldumsatz von rd. 20,9 Mio € eine Zunahme von rd. 46 % gegenüber dem Jahr 2000.

Die Erschließung des im Vorhaben- u. Entwicklungsplan (VEP) Nr. 15 erfassten Neubaugebietes Breidenbacher Weg ist mittlerweile abgeschlossen. Die Vermarktung der etwa 39 Baugrundstücke hat begonnen.

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 inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan und einem 2. Bebauungsplan, der voraussichtlich zum Jahresende 2002 Rechtskraft erlangt.

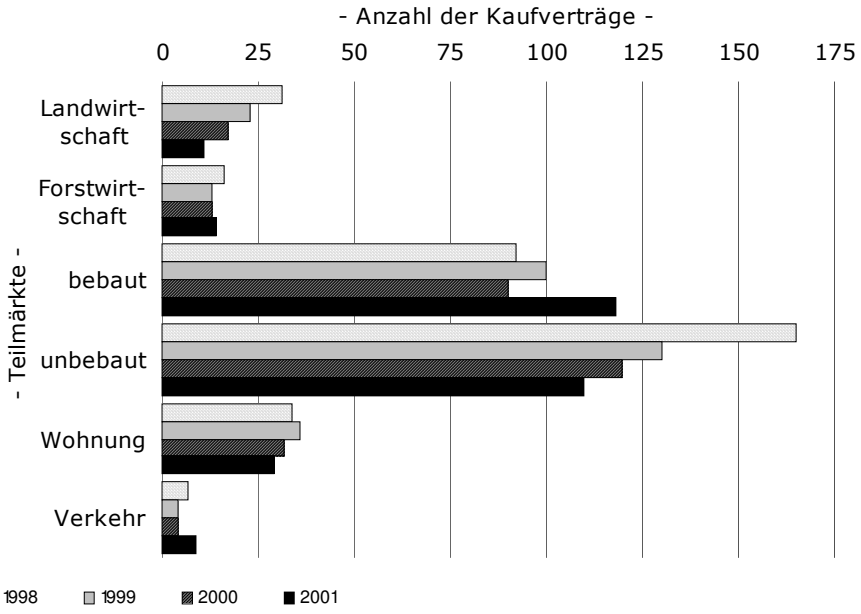
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Juli 2002.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Nümbrecht

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2001	11	14	118	110	29	9	1	292

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2001

[ha]	8,74	8,50	25,17	22,46	-	0,12	2,10	67,09
[€]	101.540	72.680	20.896.586	4.751.808	3.162.315	11.405	35.279	29.031.613



Stadt Radevormwald

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

Heute hat Radevormwald rund 24.700 Einwohner bei einer Fläche von etwa 54 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

In 2001 verzeichnet Radevormwald im Bereich der bebauten Grundstücke und des Wohnungseigentums eine deutliche Zunahme der Kauffälle. Dies führt dazu, dass der Gesamtgeldumsatz um rd. 14 % gegenüber 2000 angestiegen ist. Im Teilmarkt unbebaute Grundstücke ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen.

Für das neue Wohnbaugebiet, Bebauungsplan Laaker-Felder, ist der Aufstellungsbeschluss gefasst worden.
Weitere Wohnbauflächen werden von einem privaten Investor auf einem ehemaligen Firmengelände an der Bahnstraße angeboten.
Die Wohnbebauung „Fontanestraße" ist zu etwa 80 % fertig.

Am Stadtrand von Radevormwald wird z.Z. der Bauabschnitt 1A (BP 90) des Gewerbegebietes Ost (Bereich „Schüttendeich") erschlossen. Dieser Bauabschnitt hat eine Größe von ca. 17 ha. Die Gewerbeflächen sind größtenteils vermarktet. Ein anschließender 2. Bauabschnitt befindet sich in der Planung.

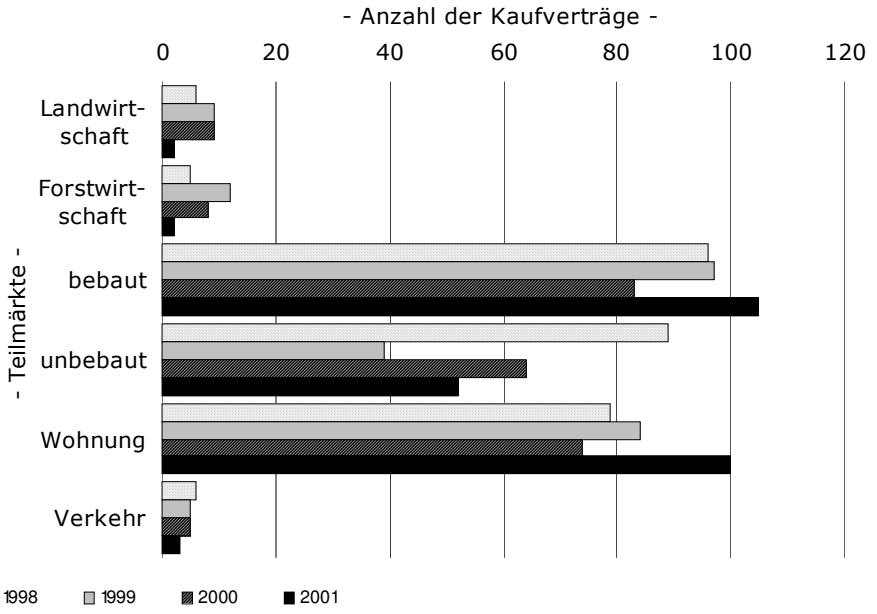
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Juli 2002.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Radevormwald

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2001	2	2	105	52	100	3	-	264

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2001

[ha]	0,82	0,38	15,55	8,92	-	0,55	-	26,22
[€]	2.469	8.371	21.022.095	3.546.992	10.475.510	18.266	-	35.073.703



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 19.900. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektrotechnik und Maschinenbau.

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

In den Bereichen bebaute und unbebaute Grundstücke fallen die Verkaufszahlen unter das Niveau des Jahres 1998 zurück. Lediglich im Teilmarkt Wohnungseigentum ist eine deutliche Zunahme der Verkäufe zu verzeichen.

Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser mit jeweils 20 – 50 Wohneinheiten werden in Eckenhagen, Denklingen und Sinspert entwickelt.

Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath in Reichshof. Die Gewerbeflächen des III. Bauabschnittes sind alle vermarktet. Der IV. Bauabschnitt wird z.Z. erschlossen und soll ab dem kommenden Frühjahr vermarktet und bebaut werden. Das Gebiet des V. und VI. Bauabschnitts wurde auf einen neuen V. Bauabschnitt verkleinert. Mit der Erschließung wird voraussichtlich im Jahr 2003 begonnen.

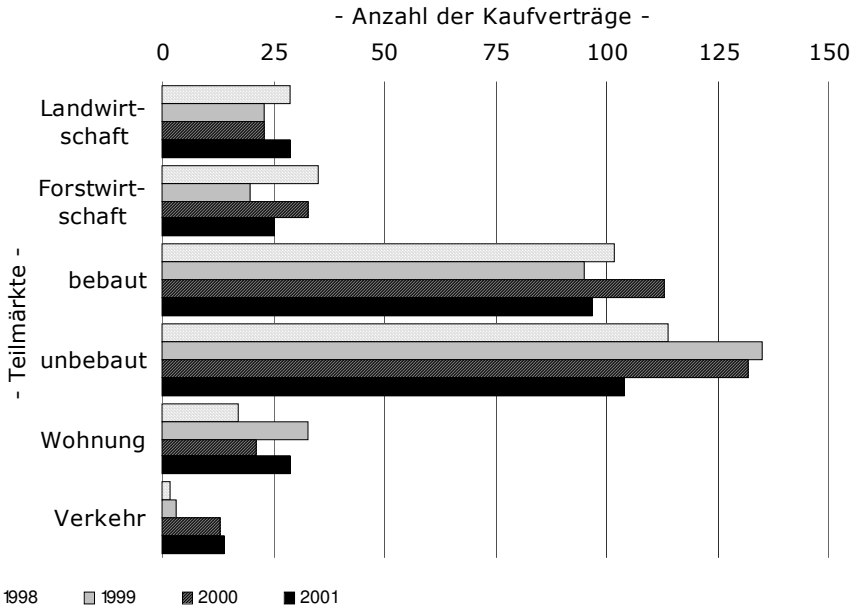
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Juli 2002.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Reichshof

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2001	29	25	97	104	29	14	5	303

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2001

[ha]	21,62	30,88	18,02	22,59	-	0,35	12,32	105,78
[€]	308.388	301.479	15.246.935	4.556.132	2.935.390	27.356	132.814	23.508.494



Stadt Waldbröl

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

Die Stadt Waldbröl hat heute rund 19.200 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

Nach dem Rückgang der Verkaufszahlen von unbebauten Grundstücken in den Jahren 1999/2000 hat sich dieser Teilmarkt wieder erholt. Beim Wohnungseigentum sind die Verkaufszahlen erwartungsgemäß wieder auf das Niveau der Jahre 1998/1999 zurückgegangen.

Der 1. Bauabschnitt des Wohngebiets Löher Weg in Büscherhof ist noch nicht vollständig vermarktet. Die Vermarktung des 2. Bauabschnitts läuft demnächst an.

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.

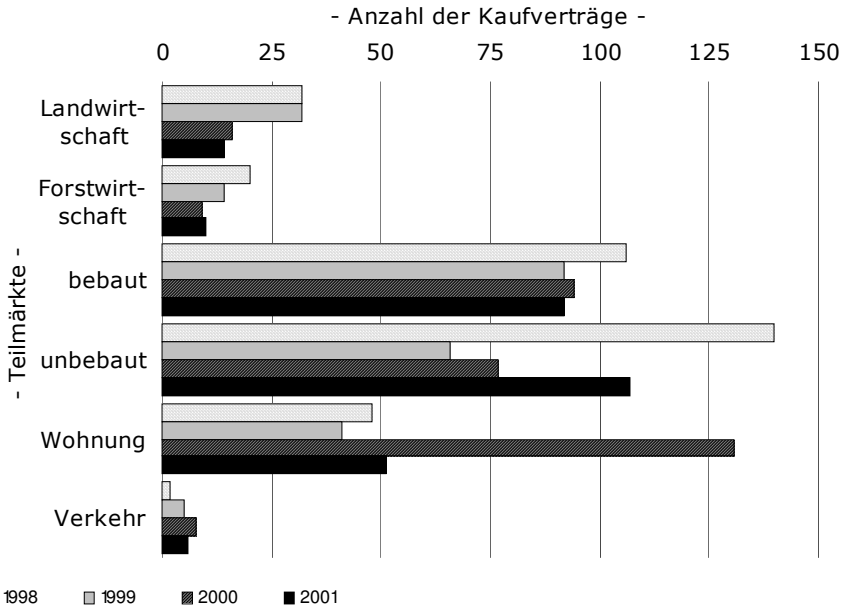
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Juli 2002.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Waldbröl

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2001	14	10	92	107	51	6	1	281

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2001

[ha]	10,25	7,65	12,59	10,91	-	0,05	0,11	41,56
[€]	80.922	51.732	13.420.485	3.932.011	2.442.840	14.151	65.957	20.008.098



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 26.500 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

Die Verkaufszahlen der bebauten Grundstücke sind in 2001 um 12 % zurückgegangen. Im Teilmarkt Wohnungseigentum beträgt der Rückgang 35 % und erreicht mit 50 Verkäufen den bisherigen Tiefststand seit 1992. Der Geldumsatz insgesamt ist um ca. 22 % gefallen.

Neben den Gewerbegebieten Marienhagen und Drabenderhöhe wurde mit der Erschließung des an der BAB A4 gelegenen Gewerbegebietes Bomig weiterer Raum für expandierende Unternehmen bereitgestellt.
Im Jahre 2001 wurden die beiden Dienstleistungsbereiche in Oberbantenberg (Oststraße) und in Heckelsiefen (Oberwiehler Straße) neu erschlossen.

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.

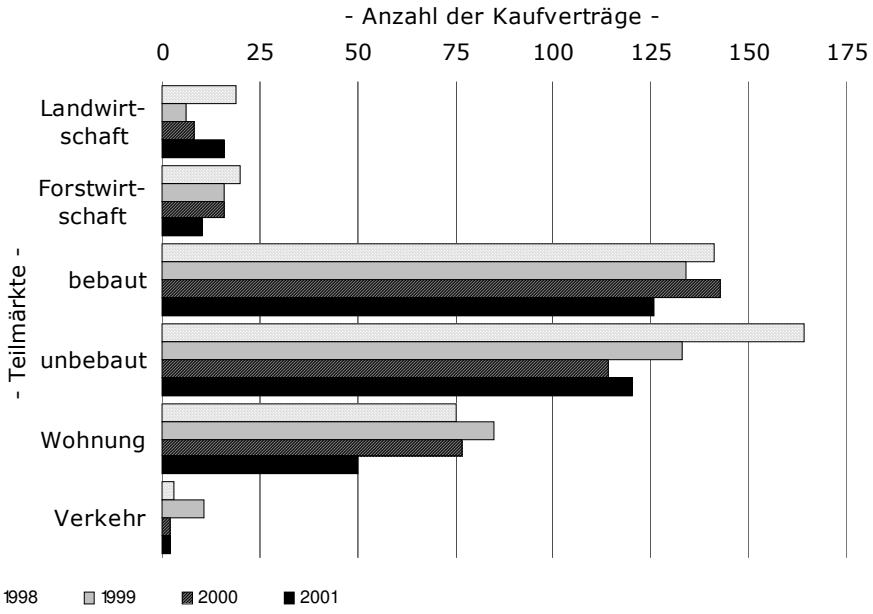
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Juli 2002.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wiehl

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2001	16	10	126	120	50	2	3	327

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2001

[ha]	7,09	5,15	17,50	13,39	-	0,01	2,34	45,48
[€]	82.802	33.259	24.318.139	5.625.361	5.908.242	2.568	345.122	36.315.493



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 23.200 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

Nach den Rückgängen der Verkaufszahlen im Jahr 2000 kann in fast allen Teilmärkten eine deutliche Zunahme für 2001 verzeichnet werden. In den Bereichen unbebaute Grundstücke (+53 %) und Wohnungseigentum (+14 %) wurden starke Geldzuwächse registriert, die zu einer Zunahme des Gesamtgeldumsatzes von rd. 14 % führten.

Wohnbauflächen stehen z.Z. in den Bereichen Felderhofer Kamp, Siebenborn-West und Agathaberg bereit.
Des Weiteren wird ein Bebauungsplan in Wipperfürth-Hilgersbrücke aufgestellt.

In der Stadt Wipperfürth ist das Gewerbegebiet „Talstraße" komplett vermarktet.
Im neuen Gewerbegebiet „Weinbach-Klingsiepen" sind bereits 50 % der Gewerbeflächen des 1. Bauabschnittes vermarktet. Die Weiterentwicklung des 2. Bauabschnittes hat begonnen.

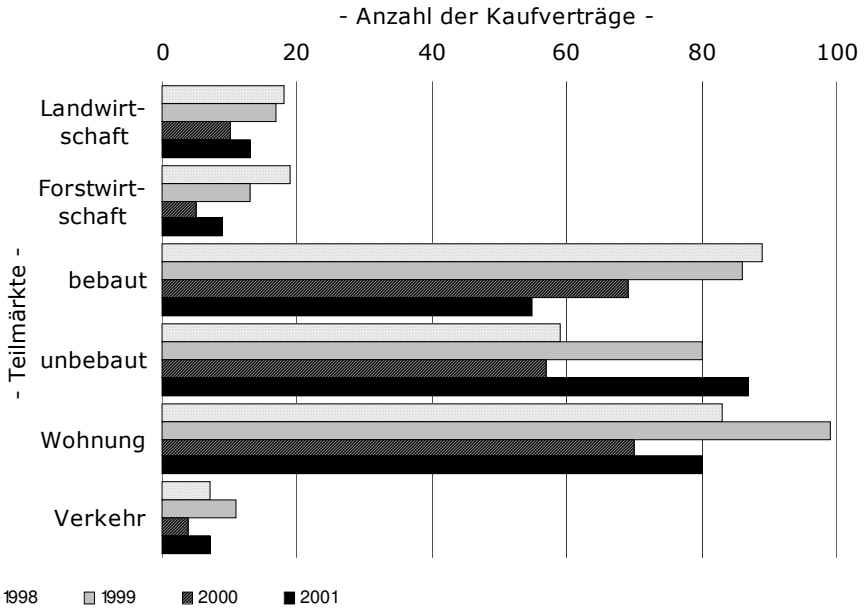
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Juli 2002.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wipperfürth

Jahr	Landwirt-schaft	Forstwirt-schaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
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
2001	13	9	55	87	80	7	2	253

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2001

[ha]	11,88	16,42	12,50	15,50	-	0,41	0,26	56,97
[€]	114.066	168.250	13.367.892	7.590.861	8.635.207	21.934	69.642	29.967.852



Bodenwerte

Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2001 mit 177 forstwirtschaftlichen Kaufverträgen etwa 10% mehr als im Vorjahr abgeschlossen.
Der Umsatz dieser Flächen betrug **463,3 ha**. Das entspricht 1,3% der gesamtforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises.
Aus den 177 Kaufverträgen wurden 28 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 2001

Stadt / Gemeinde	Durchschnittspreis ohne Aufwuchs [€/m²]	aus (Anz.) ermittelt	Durchschnittspreis mit Aufwuchs [€/m²]	aus (Anz.) ermittelt
Bergneustadt	0,43	(6)	1,06	(9)
Engelskirchen	0,31	(2)	0,90	(9)
Gummersbach	0,40	(4)	1,23	(16)
Hückeswagen	-	-	0,92	(4)
Lindlar	-	-	1,23	(2)
Marienheide	-[1)]	(1)	0,95	(4)
Morsbach	0,45	(3)	0,99	(8)
Nümbrecht	0,33	(3)	1,27	(4)
Radevormwald	0,75	(2)	-[1)]	(1)
Reichshof	0,50	(2)	1,08	(9)
Waldbröl	0,47	(4)	1,30	(2)
Wiehl	-[1)]	(1)	0,90	(3)
Wipperfürth	-	-	0,90	(4)
Oberbergischer Kreis	**0,42**	**(28)**	**1,08**	**(75)**

[1)] aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 2001 keinen signifikanten Trend.
Der Mittelwert aller 28 untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen **ohne Aufwuchs** beträgt 0,42 €/m^2. Somit wird das Niveau der Vorjahre wiederum bestätigt.

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

0,41 €/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 2001 **95,9 ha**. Das entspricht 0,26% 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 2001 standen insgesamt 143 Kauffälle zur Verfügung. Für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 60 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 2001:

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen in DM:

Jahr	Acker- / Grünlandzahl								Ø Wert
	25 [DM/m²]	30 [DM/m²]	35 [DM/m²]	40 [DM/m²]	45 [DM/m²]	50 [DM/m²]	55 [DM/m²]	60 [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
2001	2,20	2,20	2,25	2,30	2,35	2,40	2,45	2,50	2,30

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen in €:

Jahr	Acker- / Grünlandzahl								Ø Wert
	25 [€/m²]	30 [€/m²]	35 [€/m²]	40 [€/m²]	45 [€/m²]	50 [€/m²]	55 [€/m²]	60 [€/m²]	[€/m²]
2001	1,12	1,12	1,15	1,18	1,20	1,23	1,25	1,28	1,18

Für das Jahr 2001 wurde ein **durchschnittlicher Ausgangswert landwirtschaftlicher Flächen** von

1,18 € / 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 2001 50% der landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis, 35% aus dem mittleren Kreisgebiet und die restlichen 15% 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).

Im Oberbergischen Kreis wurden diese Flächen im Jahre 2001 durchschnittlich mit

2,60 €/m² ± 0,80 €/m²

gehandelt.

Dieser Wert konnte aus 29 Kaufverträgen abgeleitet werden und zeigt auf, dass diese Flächen rd. 22% niedriger als im Jahr 2000 gehandelt wurden.

Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche" konnten 21 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]		
		[€/m²]		(Anz.)	[€/m²]		(Anz.)
1988 bis 1994	Privat	3,85	± 2,05	(8)	-		-
	Gewerbe	-		-	1,75		(1)
1995 bis 2001	Privat	4,10	± 2,90	(4)	2,55	± 0,25	(2)
	Gewerbe	7,15	± 4,60	(3)	3,30	± 1,55	(3)

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

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

Werte sind auf 0,05 Euro gerundet

Die durchschnittliche Flächengröße der Grundstücke betrug

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

Je größer die Teichanlagen waren, um so niedriger lag 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 14 Kauffällen aus dem Jahr 2001 konnte nachgewiesen werden, dass **Bauerwartungsland** im Oberbergischen Kreis mit durchschnittlich **50%** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes gehandelt wird. Die Spanne reicht von ca. **30 – 70%.** Damit sind die Prozentsätze wieder auf das Niveau der Jahre 1997 – 1999 zurückgefallen.

Aus 17 Kauffällen des Jahres 2001 konnte abgeleitet werden, dass **Rohbauland** mit durchschnittlich **65%** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes gehandelt wurde. Die Spanne reicht von **30 - 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 ohne Altlasten, Baulasten, Grunddienstbarkeiten und sonstige Belastungen.

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 20 - 310 €/m² für Wohnbaugrundstücke.

Die 1243 Bodenrichtwerte des Oberbergischen Kreises sind gemeindeweise dargestellt. Grundlage ist die auf den Maßstab 1:10.000 verkleinerte Deutsche Grundkarte.

Jedermann kann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten. Standard-Auskünfte sind gebührenfrei. Auskünfte größeren Umfangs oder schwierigerer Art werden gegen Gebühr erteilt.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 (siehe Beispiel auf der nachfolgenden Seite) werden für 25,- € abgegeben. Es können auch darüber hinausgehende Formate und ganze Kartenblätter abgegeben werden. Zusätzlich können Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte in digitaler Form gemeindeweise bezogen werden. Die anfallenden Gebühren sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen.

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: A-U 2.19
Geschäftszeichen:

Durchwahl:
Tel. 02261 / 88 - 6231
Fax 02261 / 88 - 6262

Datum 13.07.2005

Bodenrichtwertauskunft
hier: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Auf dem nachfolgenden Ausschnitt der Bodenrichtwertkarte des Oberbergischen Kreises sind die Bodenrichtwerte für den Stichtag 31.12.2001 ersichtlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Zappe)

Diese Seite muß für den
Ausschnit aus der Bodenrichtwertkarte

frei bleiben

Legende:

Der Bodenrichtwert ist ein auf der Grundlage der Kaufpreissammlung bzw. im Vergleich mit ähnlichen Lagen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Richtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und wird in (€/m²) angegeben. Die durchschnittliche Frontbreite für das Richtwertgrundstück beträgt in der Regel 20 m. Als wertbestimmende Eigenschaften gelten u.a.: Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe). Diesbezügliche Abweichungen können Änderungen des Bodenwertes bewirken. Die Bodenrichtwerte gelten nur für Grundstücke ohne Altlasten, Baulasten, Grunddienstbarkeiten und sonstige Belastungen.

Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:

Bodenrichtwertdarstellung: ▲ 150 * / W-O-2-35 ● 25 / GE

▲ ; ●	=	Bezugspunkt des Bodenrichtwertes
150	=	Bodenrichtwert in € / m²
*	=	Kennzeichnung der Bodenrichtwerte im erschließungsbeitragspflichtigen Zustand
☐	=	Die mit einem Kasten umrandeten Richtwerte kennzeichnen kleinflächige Reihenhaus- oder Doppelhausgrundstücke mit einer durchschnittlichen Frontbreite von 12 – 15 m
W	=	Wohnbaufläche
WS	=	Kleinsiedlungsgebiet
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
GE	=	Gewerbegebiet
GI	=	Industriegebiet
SW	=	Wochenendhausgebiet
O	=	offene Bauweise
G	=	geschlossene Bauweise
2	=	Anzahl der Vollgeschosse
35	=	Grundstückstiefe (m)

Die planerischen Angaben beziehen sich auf das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück, das bei der Ableitung des Bodenrichtwertes unterstellt wurde. Es handelt sich hierbei um die Nutzung, die in der jeweiligen Lage vorherrschend ist bzw. um die Nutzung, die für die jeweilige Lage als typisch angesehen wird.

Soweit sich der Bodenrichtwert auf Geschäftslagen bezieht, ist zu beachten, dass die Verkehrswerte von Einzelgrundstücken bereits bei geringen Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück (insbesondere in der Lage) erheblich variieren können.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im bauplanungsrechtlichen Sinne zulässige Nutzung von der in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Nutzung abweichen kann. Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Angaben in der Bodenrichtwertkarte nicht abgeleitet werden.

Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.2001

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 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 [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
Bergneustadt						
Bergneustadt	95	85	60	35	25	-
Wiedenest	75	75	70	-	30	-
dörfliche Lagen	55	40	25	-	15	-
Engelskirchen						
Engelskirchen	130	85	65	-	-	-
Loope	110	100	65	35	-	-
Ründeroth	110	80	65	35	-	-
dörfliche Lagen	80	70	55	35	-	-
Gummersbach						
Gummersbach	200	100	65	25	-	-
Niederseßmar	95	70	55	-	30	-
Derschlag	75	60	45	35	30	-
Dieringhausen	70	-	60	40	-	-
dörfliche Lagen	85	70	55	30	-	-
Hückeswagen						
Hückeswagen	120	110	85	40	35	-
dörfliche Lagen	-	115	55	-	-	-
Lindlar						
Lindlar	160	140	95	45	25	-
Schmitzhöhe	135	125	95	-	25	-
Frielingsdorf	95	85	50	30	-	-
dörfliche Lagen	95	70	60	-	-	-

	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
Gemeinde Ortschaft	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
Marienheide						
Marienheide	95	70	55	25	-	-
Müllenbach	90	70	-	30	-	-
dörfliche Lagen	75	50	40	35	-	-
Morsbach						
Morsbach	65	55	45	20	-	-
dörfliche Lagen	50	40	35	25	-	-
Nümbrecht						
Nümbrecht	95	80	-	-	-	-
dörfliche Lagen	70	60	40	25	-	-
Radevormwald						
Radevormwald	140	120	95	45	30	-
Dahlerau/Keilbeck	115	90	65	-	-	-
dörfliche Lagen	85	60	40	-	-	-
Reichshof						
Eckenhagen	80	80	-	-	20	-
Denklingen	60	-	45	-	-	-
Wildbergerhütte	65	50	-	-	-	-
dörfliche Lagen	55	50	35	30	25	-
Waldbröl						
Waldbröl	90	75	65	25	-	-
Hermesdorf	65	60	45	-	-	-
dörfliche Lagen	65	55	35	-	-	-
Wiehl						
Wiehl	115	85	85	30	-	-
Bielstein	75	-	50	25	-	-
Drabenderhöhe	90	65	-	-	25	-
dörfliche Lagen	90	65	50	30	-	-
Gew. Gebiet Bomig-West	-	-	-	35	-	-
Gew. Gebiet Bomig-Ost	-	-	-	35	-	-
Wipperfürth						
Wipperfürth	125	100	75	30	-	-
dörfliche Lagen	100	90	45	25	-	-
Gew.Gebiet Hämmern	-	-	-	35	-	-
Oberbergischer Kreis	**90**	**75**	**55**	**30**	**25**	**-**

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

Für den Berichtszeitraum 2001 wurden keine neuen Marktanpassungskorrekturen ermittelt. Es werden die Ergebnisse der 2000er Untersuchung abgedruckt. **Es ist darauf zu achten, dass sich diese Untersuchung noch auf DM - Beträge bezieht**.

Die Ermittlung des Sachwertes über Normalherstellungskosten-1913 wie auch über Normalherstellungskosten-1995–Bruttogrundfläche führte zu fast übereinstimmenden Marktanpassungskorrekturen.
Dies bedeutet, dass zukünftig bei unterschiedlichen Stichtagen nicht zwangsläufig unterschiedliche Berechnungsmodelle angewendet werden müssen. Vielmehr ist unter der Verwendung des Berechnungsmodells Normalherstellungskosten-1995–Bruttogrundfläche eine Anwendung der alten Marktanpassungskorrekturen möglich, obwohl diese ursprünglich im Berechnungsmodell Normalherstellungskosten-1913 ermittelt wurden.
Nachfolgend wird deshalb nur eine Tabelle abgeleitet, die in beiden aufgeführten Berechnungsmodellen Gültigkeit hat.

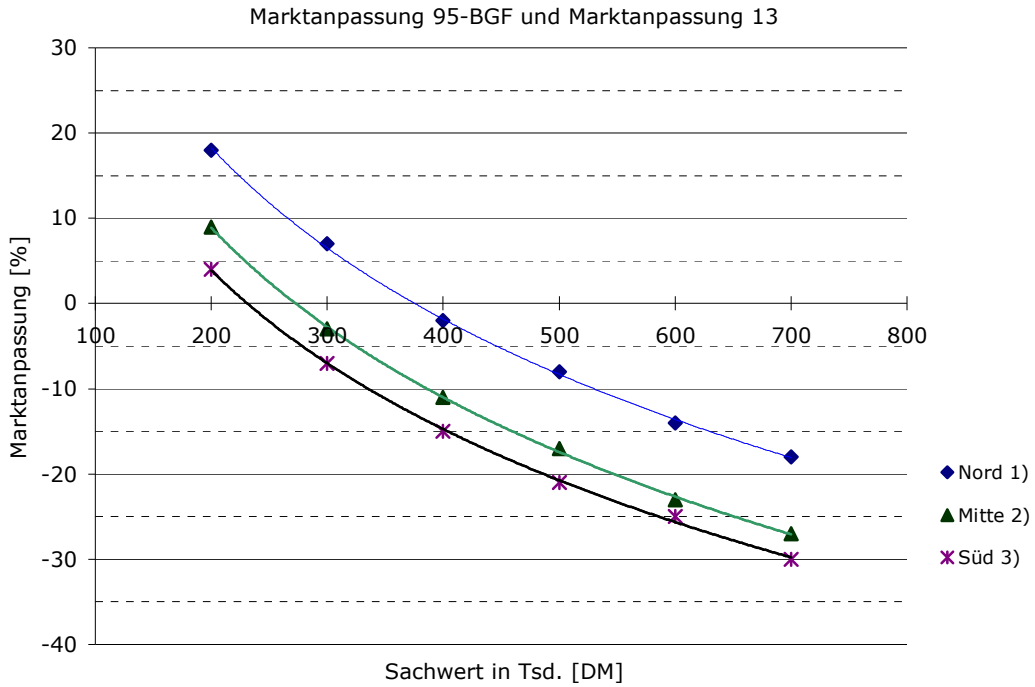
Berechnungsmodelle :

13er Normalherstellungskosten:	95er Normalherstellungskosten:
Baupreisindex des Bundes - Bezugsjahr 1913	Baupreisindex des Landes NRW - Bezugsjahr 1995
Umbauter Raum nach DIN 277 (1950)	Landeskorrekturfaktor 0,96
Altersabschreibung nach Tabelle ROSS	Regionalkorrekturfaktor 0,96
Zeitwert der Außenanlagen	Bruttogeschossfläche nach DIN 277 (1987)
	Altersabschreibung nach Tabelle ROSS
	Zeitwert der Außenanlagen

Tabelle: Marktanpassungskorrekturen [%] differenziert nach Region und Sachwert:

Sachwert	Region Nord[1)] [%]	Mitte[2)] [%]	Süd[3)] [%]
200.000 DM	18	9	4
300.000 DM	7	-3	-7
400.000 DM	-2	-11	-15
500.000 DM	-8	-17	-21
600.000 DM	-14	-23	-25
700.000 DM	-18	-27	-30
Anz. Kauffälle	24	48	31

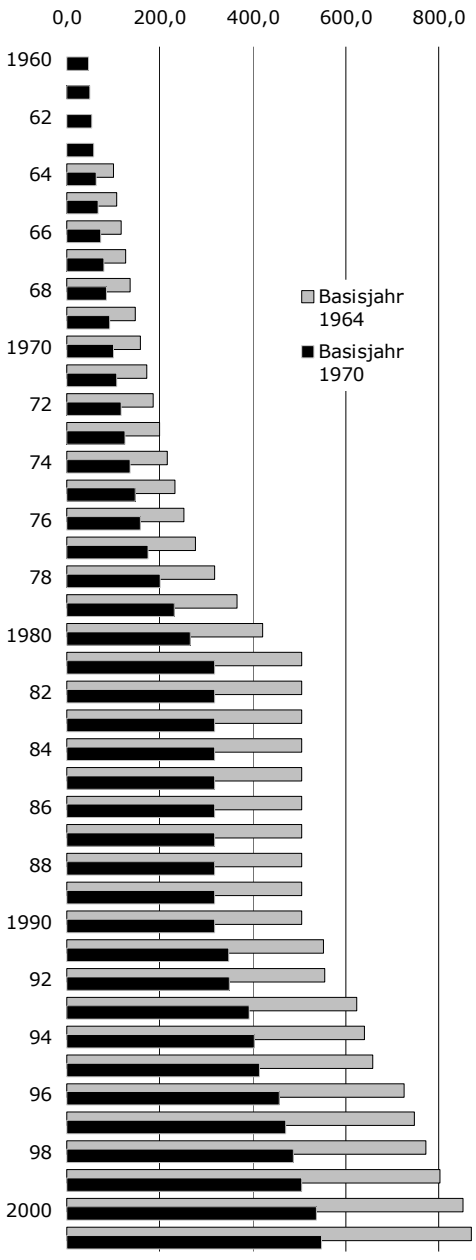
[1)] Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth
[2)] Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Reichshof, Wiehl
[3)] Morsbach, Nümbrecht, Waldbröl



Bodenpreisindexreihen

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

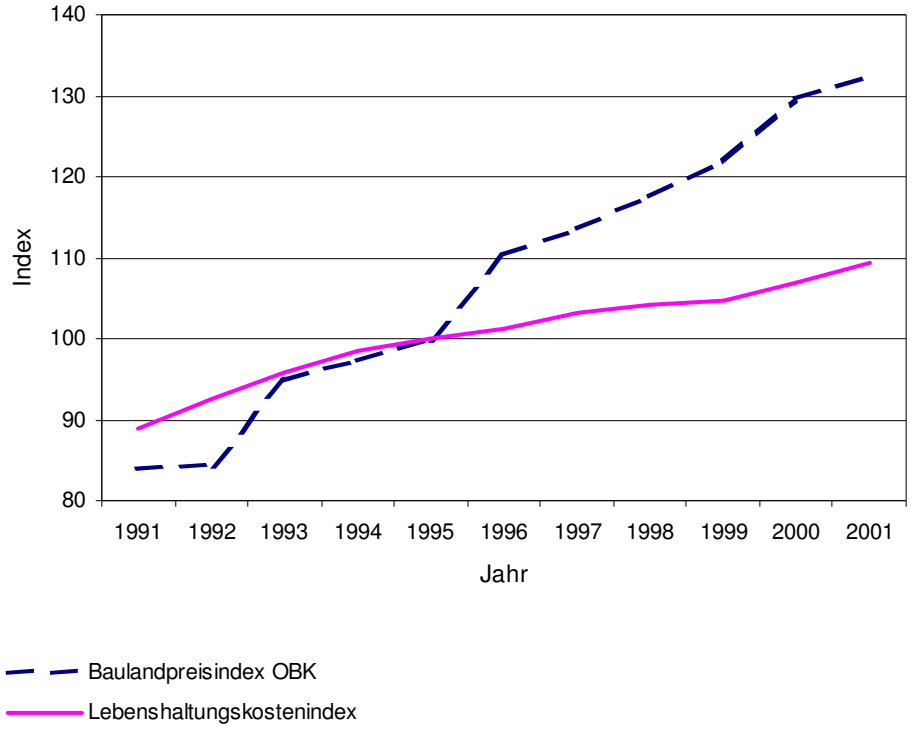
Baulandpreisindex für Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis



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
01	870,0	548,2

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie u.a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt.
In der nachfolgenden Abbildung werden der Baulandpreisindex für den Oberbergischen Kreis (OBK) und der Lebenshaltungskostenindex (Westdeutschland) einander gegenübergestellt; dazu ist der Baulandpreisindex auf das Basisjahr 1995 umgerechnet worden.

Vergleich Baulandpreisindex OBK / Lebenshaltungskostenindex (Westdeutschland)



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).

Bei der Untersuchung zur Marktanpassung wurde im Jahr 2000 auch der Liegenschaftszinssatz für Ein- u. Zweifamilienhäuser ermittelt.
Für die weiteren 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 im Jahr 2000 aus Vergleichen zu benachbarten Gutachterausschüssen abgeleitet und beschlossen.

Tabelle: Liegenschaftszinssätze [Stand 2000]

Art des Objekts	Liegenschafts-zinssatz
Ein- / Zweifamilienhäuser	3,0 % [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 - 4,0 %
Rein gewerblich genutzte Grundstücke	6,0 - 7,25 %

1) Ermittelt im Rahmen der Untersuchung zur Marktanpassung Stand 2000.

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 2001 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 2001

	Ø - Wert [€/m²]	Standardabweichung [€/m²]	Ø - Wohnungsgröße [m²]	Anzahl
Erstverkauf	1970 *	185 *	80	12
Wiederverkauf	1155 *	320 *	81	19
Teileigentum/Garagenstellplatz	8190 *	1110 *	-	8
Außenstellplätze	2940 *	385 *	-	2

* = Werte sind auf 5 € gerundet

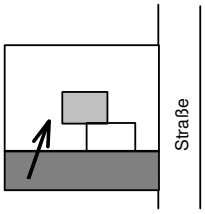
Unselbständige Grundstücksteilflächen

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 2001 wurden insgesamt 42 geeignete Kauffälle untersucht und in Relation zum benachbarten Baulandwert gebracht.

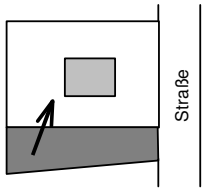
	Jahr der Auswertung	Durchschnitts-preis in [%]*	Spanne in [%]*	Anzahl



1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken

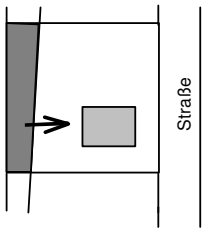
a.) Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen zur baulichen Erweiterung

1995 - 2001	121	66 - 280	49
2001	108	66 - 150	13



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

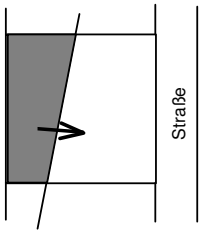
1995 - 2001	54	10 - 100	55
2001	51	27 - 71	8



c.) Hinterlandflächen (einschließlich Garten) im Innenbereich

1995 - 2001	49	8 - 117	42
2001	54	33 - 78	3

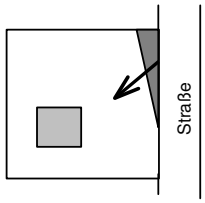
2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke



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

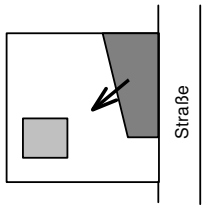
1995 - 2001	98	70 - 137	16
2001	106	70 - 137	7

3.) Straßenlandrückveräußerungen an Anlieger



a.) Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichenden Vorgärten

1995 - 2001	38	5 - 100	87
2001	46	23 - 73	11



b.) Große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen

1995 - 2001	39	9 - 100	32
2001	-	-	-

* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

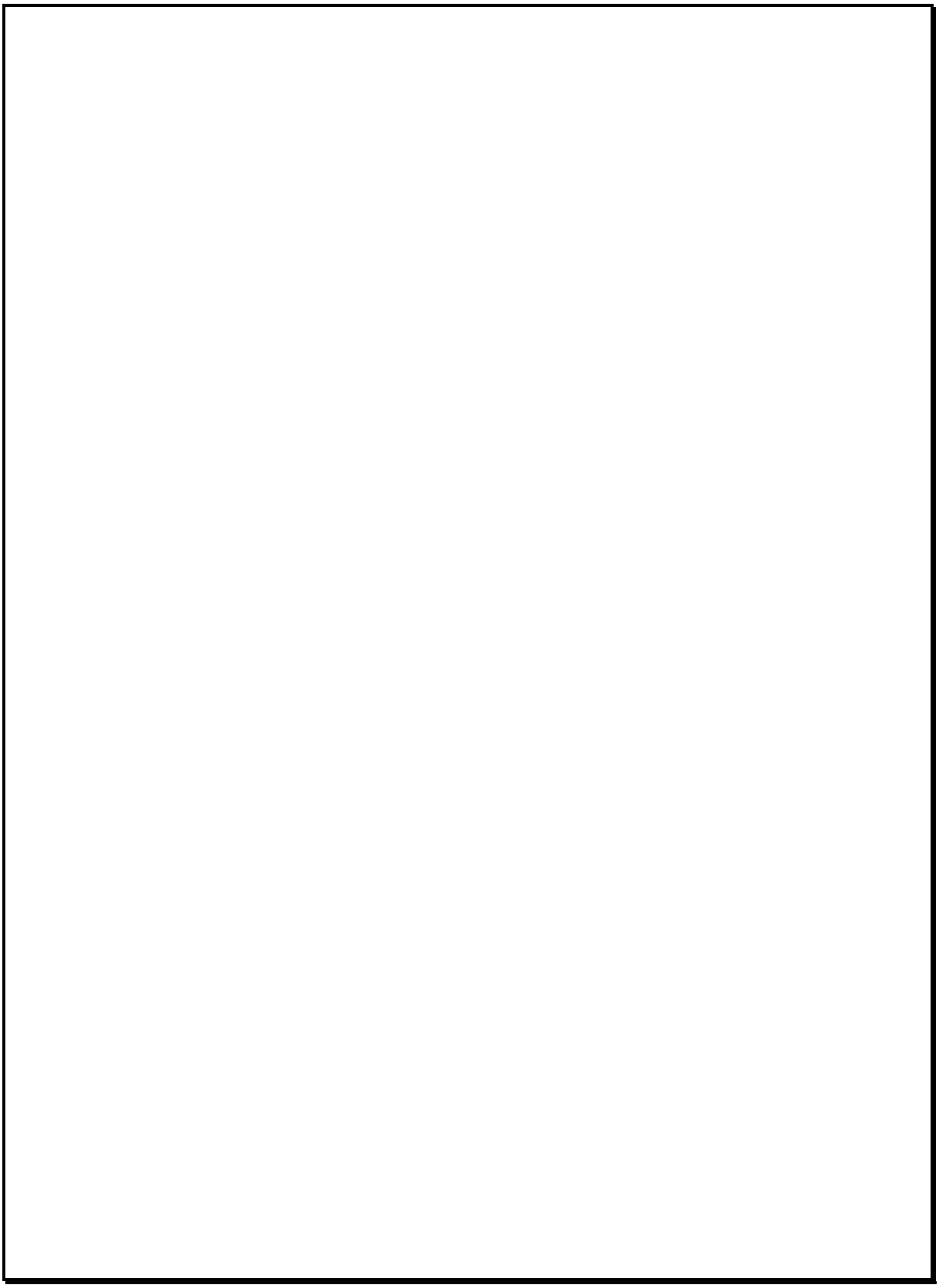
Mietspiegel

Im Frühjahr 2001 veröffentlichten der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln den Mietspiegel 2001/2002 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: Jan. 2002) im Anhang abgedruckt.

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]

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: anja.lorenz@koeln.ihk.de
Schutzgebühr: EUR 10,00

Erläuterungen

Die ausgewiesenen Mieten geben die Marktschwerpunkte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume in den jeweiligen Geschäftslagen wieder. Die Begriffe 1a, 1b und 2a entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Als Beurteilungskriterium werden u. a. Passantenfrequenzen, der Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen. Es handelt sich um 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 der Rheinische Immobilienbörse

Oberbergischer Kreis

Oberbergischer Kreis/ Stadt Bergneustadt

Ladenlokale	EUR/m²
1a-Lage	10,00 - 12,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	4,50 - 6,50
Büroräume	
1a-Lage	7,50 - 9,00
1b-Lage	5,00 - 7,50
Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 4,00

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Engelskirchen

Ladenlokale	EUR /m²
1a-Lage	6,60 - 9,00
1b-Lage	5,00 - 6,50
2a-Lage	3,50 - 5,00
Büroräume	
1a-Lage	6,00 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,00
Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 4,00

Oberbergischer Kreis/ Stadt Gummersbach

Ladenlokale	EUR /m²
1a-Lage	10,00 - 17,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	5,00 - 7,50
Büroräume	
1a-Lage	7,50 - 10,00
1b-Lage	6,00 - 7,50
Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 4,00

Oberbergischer Kreis/ Stadt Hückeswagen

Ladenlokale	EUR /m²
1a-Lage	8,50 - 10,50
1b-Lage	6,50 - 8,50
2a-Lage	4,00 - 5,50
Büroräume	
1a-Lage	5,50 - 7,50
1b-Lage	4,50 - 5,50
Lager- und Produktionsflächen	1,50 - 3,50

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Lindlar

Ladenlokale	EUR /m²
1a-Lage	6,50 - 9,00
1b-Lage	5,00 - 6,50
2a-Lage	3,50 - 5,00
Büroräume	
1a-Lage	6,00 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,00
Lager- und Produktionsflächen	2,50 - 5,50

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Marienheide

Ladenlokale	EUR /m²
1a-Lage	7,00 - 8,00
1b-Lage	4,50 - 5,50
2a-Lage	
Büroräume	
1a-Lage	5,50 - 7,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
Lager- und Produktionsflächen	2,50 - 4,00

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Morsbach

Ladenlokale	EUR /m²
1a-Lage	9,00 - 11,50
1b-Lage	7,00 - 9,00
2a-Lage	4,00 - 6,00
Büroräume	
1a-Lage	6,00 - 7,00
1b-Lage	4,50 - 6,00
Lager- und Produktionsflächen	1,50 - 3,50

Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Nümbrecht

Ladenlokale	EUR /m²
1a-Lage	7,00 - 9,00
1b-Lage	5,00 - 6,50
2a-Lage	
Büroräume	
1a-Lage	5,50 - 7,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
Lager- und Produktionsflächen	2,50 - 4,00

Oberbergischer Kreis/
Stadt Radevormwald

Ladenlokale	EUR /m²
1a-Lage	7,50 - 10,00
1b-Lage	5,00 - 7,50
2a-Lage	
Büroräume	
1a-Lage	5,50 - 7,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
Lager- und Produktionsflächen	2,50 - 4,00

Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Reichshof

Ladenlokale	EUR /m²
1a-Lage	5,50 - 6,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
2a-Lage	
Büroräume	
1a-Lage	5,00 - 7,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
Lager- und Produktionsflächen	3,50 - 5,00

Oberbergischer Kreis/
Stadt Waldbröl

Ladenlokale	EUR /m²
1a-Lage	10,00 - 12,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	4,50 - 6,50
Büroräume	
1a-Lage	6,50 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,50
Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 4,00

Oberbergischer Kreis/
Stadt Wiehl

Ladenlokale	EUR /m²
1a-Lage	10,00 - 12,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	4,50 - 6,50
Büroräume	
1a-Lage	6,50 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,50
Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 4,00

Oberbergischer Kreis/
Stadt Wipperfürth

Ladenlokale	EUR /m²
1a-Lage	10,00 - 17,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	4,50 - 6,50
Büroräume	
1a-Lage	6,50 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,50
Lager- und Produktionsflächen	2,00 - 4,00

Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2002

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	Steueroberinspektorin	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 D : Stichwortverzeichnis

A

Antragsberechtigte 5
Aufwuchs 40

B

Bauerwartungsland 44
Baulandpreisindex 54
  -Vergleich mit Lebenshaltungskostenindex 55
Baureifes Land 45
Begünstigtes Agrarland 43
Bodenpreisindex 54
Bodenrichtwerte,
  allgemein 5
  Auskünfte 45
  Baureifes Land 45
  Grundstück 45
  Karte 45
  Kartenausschnitt 48
  Sitzung 45
  Spannbreite 45
Bodenwerte,
  forstwirtschaftliche Flächen 40
  landwirtschaftliche Flächen 41

E

Erbbaurecht 11
Erforderliche Daten für die Wertermittlung 52

F

Fischteiche 43
Flächenumsatz 8
Forstwirtschaftliche Flächen 40
Freiraumflächen 11

G

Gebietstypische Werte 50
Geschosswohnungsbau 50
Gutachterausschuss,
  Geschäftsstelle 4
  Mitglieder 66
  Zusammensetzung 4

K

Kaufpreiskarte 7
Kaufpreissammlung 5, 7
Kaufverträge 7

L

Landwirtschaftliche Flächen 41
Liegenschaftszinssatz 56

M

Marktanpassungskorrekturen 52
Marktübersicht der Städte und Gemeinden 14
Marktübersicht des Kreises 8
Mietspiegel 60
Milchwirtschaft 41

R

Rohbauland 44

S

Siedlungsflächen 11
Siedlungsstruktur 6

T

Tabelle
  Anzahl Kaufverträge 12
  Arrondierungen 59
  Ausgangswerte landw. Flächen 42
  Baulandpreisindex 54
  Fischteiche 43
  Flächenumsatz 10
  Freiraumflächen-Siedlungsflächen 11
  Geldumsatz 9
  Kaufpreise-Forstwirtschaft 40
  Liegenschaftszinssätze 56
  Marktanpassungskorrekturen 53
  Übersicht Bodenrichtwerte 50
  Zwangsversteigerungen 13
Teileigentum 57
  Garagen 57
  Stellplätze 57
Teilmärkte 11

Ü

Übersicht über die Bodenrichtwerte 50

V

Verkehrswert 5

W

Wertbestimmende Merkmale für
  Bauland 45
  forstwirtschaftliche Flächen 41
  landwirtschaftliche Flächen 42
Wohnungseigentum 57

Z

Zusammenarbeit mit
  Amtsgericht 7
  Finanzamt 45
  Notar 7
Zwangsversteigerungen 13