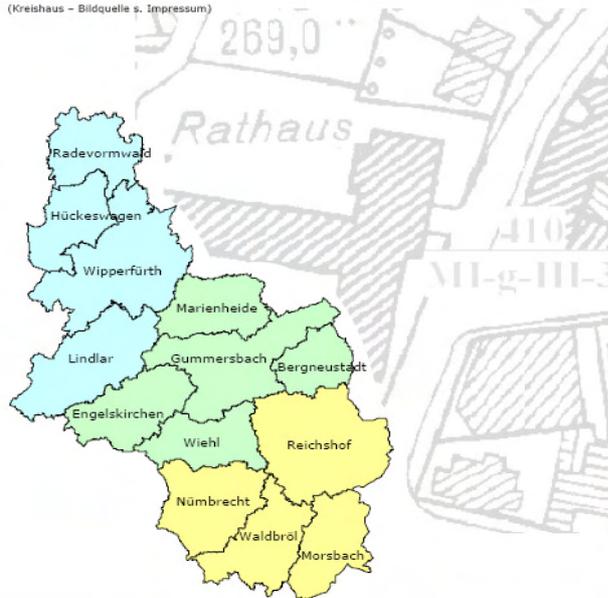
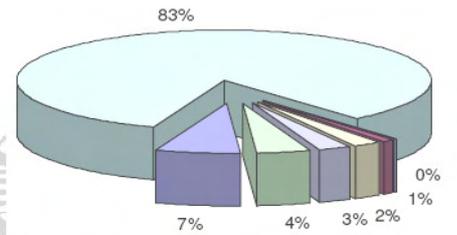




(Kreis- und Stadthaus – Bildquelle s. Impressum)



(Gewerbe- und Steinmüllergelände – Animation – Bildquelle s. Impressum)

Grundstücksmarktbericht 2008

für den Oberbergischen Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

2008

FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Es wurde überwiegend Datenmaterial aus dem Jahr 2007 ausgewertet.

Beschlossen am 15. April 2008 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
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/cms200/einrichtungen/gutachterausschuss/
www.gutachterausschuss.nrw.de
<http://rio.obk.de>
www.boris.nrw.de → **Richtwertauskünfte online**

Druck: Oberbergischer Kreis
Der Landrat

Gebühr: Druckversion 35,- €
Version auf CD 25,- €

Auflagenhöhe: 250

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

Bildnachweis: Kreishaus: Oberbergischer Kreis
Steinmüllergelände: Visualisierung Entwicklung ehem. Steinmüller-Gelände
– EG Gummersbach mbH – www.avp-group.de

Inhaltsverzeichnis

1. Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	4
2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte	6
3.1 Rechtsgrundlagen	6
3.2 Bildung der Gutachterausschüsse	6
3.3 Zusammensetzung	6
3.4 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
3.5 Zuständigkeitsbereich	7
3.6 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	8
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2007	9
4.1 Die Kaufpreissammlung	9
4.2 Geld- und Flächenumsatz	10
4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen	11
4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis	12
4.5 Käuferschichten und Käuferströme	14
4.6 Zwangsversteigerungen	16
4.7 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden	18
4.7.1 Stadt Bergneustadt	18
4.7.2 Gemeinde Engelskirchen	20
4.7.3 Stadt Gummersbach	22
4.7.4 Stadt Hückeswagen	24
4.7.5 Gemeinde Lindlar	26
4.7.6 Gemeinde Marienheide	28
4.7.7 Gemeinde Morsbach	30
4.7.8 Gemeinde Nümbrecht	32
4.7.9 Stadt Radevormwald	34
4.7.10 Gemeinde Reichshof	36
4.7.11 Stadt Waldbröl	38
4.7.12 Stadt Wiehl	40
4.7.13 Stadt Wipperfürth	42
5. Unbebaute Grundstücke	44
5.1 Individueller Wohnungsbau	44
5.2 Geschosswohnungsbau	44
5.3 Gewerbliche Bauflächen	44
5.4 Erbbaugrundstücke	45
5.5 Forstwirtschaftliche Flächen	45
5.6 Landwirtschaftliche Flächen	47
5.7 Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen	48
5.8 Bauerwartungsland und Rohbauland	49
5.9 Sonstige unbebaute Grundstücke	51
5.9.1 Ausgleichsflächen	51
5.9.2 Abbauland	51
5.9.3 Ver- und Entsorgungsflächen	51
5.9.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen	51

6. Bebaute Grundstücke _____	53
6.1 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke _____	53
6.2 Häufigkeitsverteilungen bebauter Grundstücke _____	56
6.3 Durchschnittliche Grundstückswerte bebauter Grundstücke _____	60
7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt _____	63
7.1 Geld- und Flächenumsatz von Wohnungseigentum _____	63
7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum _____	64
7.2 Teileigentum _____	66
8. Bodenrichtwerte _____	67
8.1 Gesetzlicher Auftrag _____	67
8.2 Beispiele aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (BoRiKa) _____	68
8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte _____	69
8.4 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte _____	70
8.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe _____	72
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung _____	73
9.1 Bodenpreisindexreihen _____	73
9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen _____	75
9.3 Umrechnungskoeffizienten _____	76
9.4 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke _____	77
9.5 Liegenschaftszinssätze _____	77
9.6 Marktanpassungskorrekturen _____	79
10. Strukturdaten und wichtige Adressen _____	81
11. Mietspiegel _____	81
Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen _____	82
Anhang B : Mietzusammenstellung für gewerblich genutzte Objekte _____	85
Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis _____	87
Anhang D : Stichwortverzeichnis _____	88
Anhang E : Statistische Begriffe _____	89

Hinweis: Das Kapitel 9 ist im allgemeinen (kostenfreier) Bericht nicht enthalten, sondern nur im Gesamtbericht. Dieser kann im Internet unter www.boris.nrw.de von registrierten Nutzern kostenpflichtig heruntergeladen werden oder direkt als Druck beim Gutachterausschuss bezogen werden.



1. Wesentliche Aussagen des Marktberichtes

Folgende besondere Entwicklungen prägten in 2007 den Grundstücksmarkt:

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2007 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 2.831 Kaufverträge ausgewertet. Damit wurden genauso viele Kaufverträge ausgewertet wie 2006. Der Gesamtgeldumsatz lag mit rd. 331 Mio. € ebenfalls exakt auf Vorjahresniveau. Da in 2007 weniger große land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert wurden als im Vorjahr, ging der Flächenumsatz um rd. 34% zurück. Mit 975,5 Hektar liegt er jedoch immer noch höher als in den Jahren 2004 und 2005.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist weiterhin rückläufig. Es wurden 702 Verträge registriert. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt ging um rd. 8% zurück. Der Flächenumsatz fiel um rd. 32%, was nach dem starken Anstieg in 2006 nicht ungewöhnlich ist.

Die Preisentwicklung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues ist leicht um rd. 0,4 % gestiegen. Die Preise für Gewerbebauland haben sich gegenüber 2006 vereinzelt erhöht.

Die Ausgangswerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen liegen auf dem Niveau des Vorjahres. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlichen Flächen stieg um rd. 17% auf 147, während der Geld- und Flächenumsatz in diesem Teilmarkt rückläufig war. Die Anzahl der veräußerten forstwirtschaftlichen Flächen stieg nochmals um rd. 11 % auf 235 Kauffälle. Die Geld- und Flächenumsätze konnten die Werte von 2006 nicht erreichen, lagen aber auf dem Niveau von 2005.

Bebaute Grundstücke

Insgesamt wurden wieder mehr bebaute Grundstücke veräußert als in 2006. Der Gesamtgeldumsatz stieg hier um 13% auf 244,4 Mio. €. Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 152.000 € auf dem Niveau von 2006. In den einzelnen Baujahresklassen war die Preisentwicklung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern uneinheitlich.

Bei Doppelhäusern, deren Grundstücke zwischen 250 und 500 m² groß sind, lag der Durchschnittspreis mit rd. 138.000 € ebenfalls auf dem Niveau von 2006. Hingegen lag der Durchschnittswert von Doppelhäusern mit einer Grundstücksgröße zwischen 501 und 1.000 m² mit 122.500 € deutlich unter dem Vorjahresniveau.

Das Preisniveau bei Reihenmittenhäusern lag ebenfalls auf dem Niveau von 2006.

Wohnungseigentum

Mit insgesamt 438 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt weiterhin rückläufig. Der Geldumsatz lag mit rd. 40 Mio. € rd. 30% unter dem des Vorjahres.

Die Neubauwohnungen lagen mit durchschnittlich 1.810 €/m²-Wohnfläche auf dem gleichen Niveau wie 2006.

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen lagen hingegen um 4,8% unter den Werten von 2006.

Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

steigend  leicht steigend  stagnierend  leicht fallend  fallend 

	Preise	Anzahl
Unbebaute Grundstücke		
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau		
Gewerbebauland		
Landwirtschaftliche Grundstücke		
Forstwirtschaftliche Grundstücke		
Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)		
freistehende		
Doppel- und Reihenendhäuser (250 - 500 m ²)		
Doppel- und Reihenendhäuser (500 - 1.000 m ²)		
Reihenmittelhäuser		
Wohnungseigentum		
Wiederverkaufte ETW		
Erstverkäufe nach Fertigstellung		

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Die Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes erfolgt gemäß § 13 Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW). Dieser Bericht soll helfen, den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis transparent darzustellen. Er gibt u. a. die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und die Marktübersicht für den aktuellen Berichtszeitraum 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 wendet sich insbesondere an die Bewertungssachverständigen, die Wohnungswirtschaft, den Handel und die Banken, das Gewerbe und die Industrie, aber auch an den privaten Grundstückseigentümer und nicht zuletzt an die Öffentliche Hand mit den Aufgabenbereichen Städtebau und Wirtschaftsförderung.

Wegen der Komplexität des Themas kann dieser Bericht nicht allen Aspekten des Grundstücksmarktes gerecht werden und ersetzt daher nicht die Verkehrswertermittlung eines detailliert untersuchten, einzelnen Objektes.



3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

3.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Einrichtung der Gutachterausschüsse war das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960. Seit dem 1. Jan. 1990 ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (§§192 bis 199 BauGB) in der jeweils geltenden Fassung. Der erste Teil des dritten Kapitels (Wertermittlung) des BauGB sowie die neu gefasste Wertermittlungsverordnung (WertV98) gelten seitdem uneingeschränkt. Eine weitere Rechtsgrundlage bildet die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) in der geltenden Fassung.

3.2 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 worden. 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 wird.

3.3 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, der Immobilienwirtschaft und anderen Fachbereichen verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Die aktuelle Zusammensetzung ist dem Anhang C zu entnehmen.

3.4 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 Abs. 2 BauGB). Weitere Aufgaben sind im § 5 GAVO NRW aufgeführt. So können auch Gutachten über Miet- oder Pachtwerte erstattet werden.

Nach § 193 Abs. 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 auf Grund gesetzlicher Vorschriften zuständig sind.

Nach § 5 GAVO NRW 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 1. Januar eines Jahres ermittelt und in Form von Bodenrichtwertkarten veröffentlicht.

Außerdem beschließt der Gutachterausschuss auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für die Gemeinden seines Zuständigkeitsbereiches gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte.

3.5 Zuständigkeitsbereich

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

Mit einer Fläche von 919 km² und ca. 288.000 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 Arbeiterwohnsiedlungen ein.

Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den rd. 1.200 Bodenrichtwerten des Kreises und in der Struktur des Grundstücksmarktes wider.

Den Kreis in seiner heutigen Form gibt es seit 1975. Der Kreis ist überwiegend nach Westen hin zur Rheinschiene orientiert. Es sind die wirtschaftlichen Ballungsgebiete Köln/Bonn, Leverkusen und Düsseldorf sowie die bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal, zu denen die heimischen Wirtschaftskontakte pflegt.

Bis zur Rheinschiene beträgt die Fahrzeit 30 bis 60 Minuten. Das Ruhrgebiet ist ebenfalls innerhalb von 60 Minuten zu erreichen und das Rhein-Main-Gebiet in 90 bis 120 Minuten. Dies liegt an der guten Autobahnanbindung. Das Oberbergische wird zentral, von Westen nach Osten, von der A 4 geschnitten und im Osten tangiert die A45 den Kreis. Diese relativ kurzen Entfernungen sind Pluspunkte für die Logistik der Betriebe. Das Güterverkehrszentrum Eifeltor in Köln liegt unmittelbar an der A4 und sichert den Oberbergischen Unternehmen einen schnellen Anschluss an den Schienenverkehr.

Die Metropole Köln mit ihren vier Rheinhäfen gewährleistet den Zugang zum Wasser und die Seehäfen Amsterdam und Rotterdam sind in rd. vier Stunden Fahrzeit zu erreichen.

Die Regionalbahn erschließt das Oberbergische entlang der Aggerschiene von Köln über die Kreisstadt Gummersbach bis nach Marienheide. Diese Verbindung soll zukünftig bis nach Hagen/Wstf. ausgebaut bzw. reaktiviert werden.

Die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind schnell zu erreichen.

Wirtschaftlich besticht die Region durch einen gesunden, leistungsfähigen Branchenmix mit den Schwerpunkten Maschinenbau, Fahrzeugindustrie, Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik sowie Metallbe- bzw. Metallverarbeitung. Die rund 20.000 Unternehmen, die im Oberbergischen Kreis wirtschaften, sorgen für einen starken regionalen Arbeitsmarkt: Rund drei Viertel aller Beschäftigten im Kreis wohnen auch hier – eine Besonderheit in einem Kreis mit rd. 288.000 Einwohnern.

(Quelle: WirtschaftsBild - Standortporträt Oberbergischer Kreis, Februar 2007, Union Betriebs-GmbH, Rheinbach)



3.6 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Aufgaben

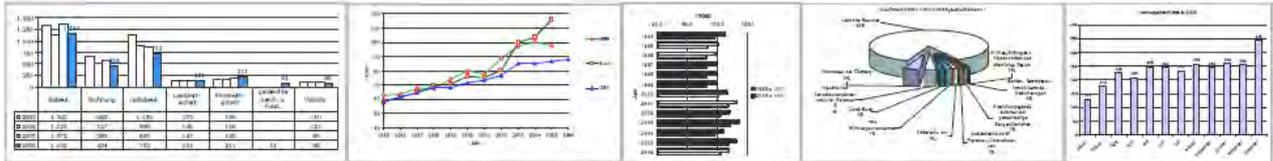
Zur Vorbereitung und Durchführung der Pflichtaufgaben bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist und fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die umfangreichste Grundlagenarbeit der Geschäftsstelle ist die Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für weitere Pflichtaufgaben:

- Vorbereitung der Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und weiterer Vergleichsdaten
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige ausgewertete Daten
- Vorbereitung von Veröffentlichungen des Ausschusses einschl. des Grundstücksmarktberichtes
- Vorbereitung der Wertermittlungen in Einzelfragen / Verkehrswertgutachten

Zusammensetzung

Die vorgenannten Aufgaben wurden in 2007 vom Team der Geschäftsstelle Frau Petra Voigt, Herr Uwe Fries (ab 1.2.2008 Frau Vassbender), Herr Dipl. Ing. Dietmar Graf, Herr Dipl. Ing. Edgar Sure und Herr Dipl. Ing. Arno Heedt wahrgenommen.



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2007

4.1 Die Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss führt auf Grund 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 langjährigen Mittel werden ca. 3.300 Kaufverträge mit ca. 100 Beschlüssen pro Jahr über Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

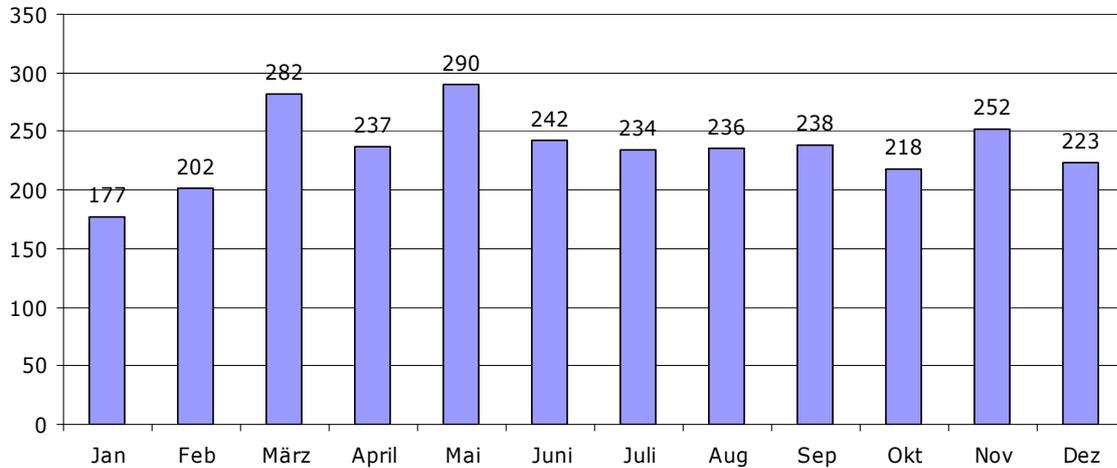
Die Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen:

- 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 erfolgte auf der Grundlage der 292 kreisdeckenden Blätter der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5.000. Ab 2002 werden die Kaufpreiskarten in digitaler Form geführt.

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 und 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.

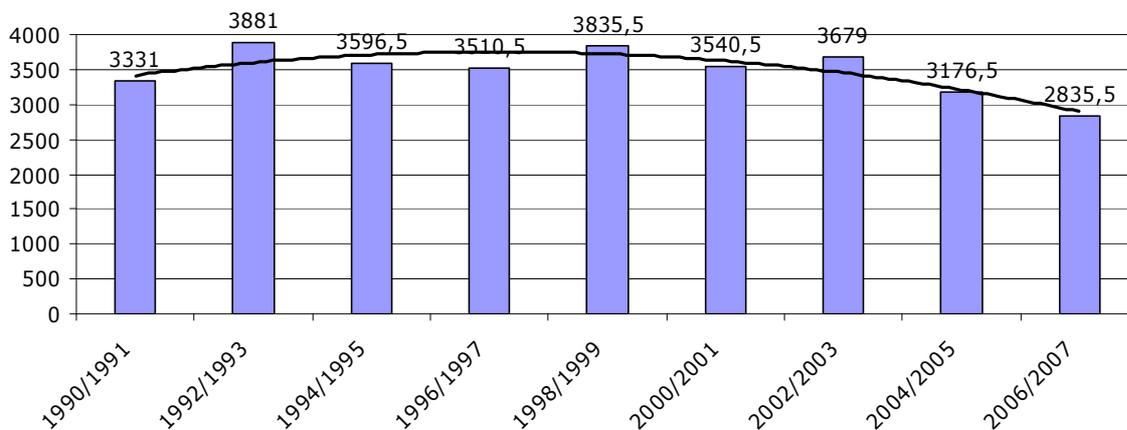
Im Jahr 2007 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 2.831 Kaufverträge abgeschlossen. Darin enthalten sind auch die Beschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerung von Immobilien. Nachfolgende Grafik zeigt die recht gleichmäßige Verteilung über das Jahr.

Vertragsabschlüsse in 2007



Die langjährige Entwicklung der Fallzahlen zeigt nachfolgende Grafik. Zur besseren Darstellung wurden immer zwei Jahre zusammengefasst.

Vertragsabschlüsse seit 1990 - Mittel aus 2 Jahren



4.2 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 2007.

Neben den beiden Kriterien „Geld- und Flächenumsatz“ werden 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 30.6.2007)	Geldumsatz / Einwohnerzahl
Waldbröl	35,25	19.566	1.802 €
Radevormwald	38,62	23.573	1.638 €
Reichshof	27,93	19.566	1.427 €
Nümbrecht	23,86	17.437	1.368 €
Gummersbach	66,69	52.597	1.268 €
Engelskirchen	25,02	20.524	1.219 €
Marienheide	14,51	13.714	1.058 €
Lindlar	21,63	22.497	961 €
Wiehl	22,88	26.291	870 €
Hückeswagen	13,76	16.244	847 €
Wipperfürth	19,69	23.575	835 €
Bergneustadt	14,40	20.318	709 €
Morsbach	6,68	11.458	583 €
Oberbergischer Kreis	330,93	287.749	1.150 €

¹⁾ Quelle: Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz / Gesamtfläche

Stadt / Gemeinde	Flächenumsatz (ha)	Gesamtfläche ¹⁾ (ha)	Flächenumsatz / Gesamtfläche
Radevormwald	130,78	5.376,8	2,43%
Nümbrecht	97,99	7.178,5	1,37%
Waldbröl	84,95	6.332,5	1,34%
Wipperfürth	145,32	11.816,2	1,23%
Gummersbach	107,12	9.536,6	1,12%
Hückeswagen	49,91	5.045,5	0,99%
Wiehl	46,83	5.326,7	0,88%
Morsbach	48,82	5.596,6	0,87%
Reichshof	89,19	11.466,1	0,78%
Engelskirchen	48,39	6.307,3	0,77%
Lindlar	62,71	8.582,7	0,73%
Bergneustadt	27,17	3.788,0	0,72%
Marienheide	36,32	5.498,7	0,66%
Oberbergischer Kreis	975,51	91.852,0	1,06%

¹⁾ Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Oberbergischen Kreises

4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2007 rd. 81,2 % : 18,7 %.

Eine weitere Differenzierung ist im Internet unter www.obk.de/cms200/kreis/zahlen/statistisch/ zu ersehen.

4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis

Bedingt durch die Struktur des Oberbergischen Kreises findet man heute im Wesentlichen folgende 7 Teilmärkte vor:

- landwirtschaftliche Flächen (Landwirtschaft)
- forstwirtschaftliche Flächen (Forstwirtschaft)
- gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen (gemischte Land- u. Forst.)
- bebaute Flächen (bebaut)
- unbebaute Flächen (unbebaut)
- Wohnungseigentum (Wohnung)
- Verkehrsflächen (Verkehr)

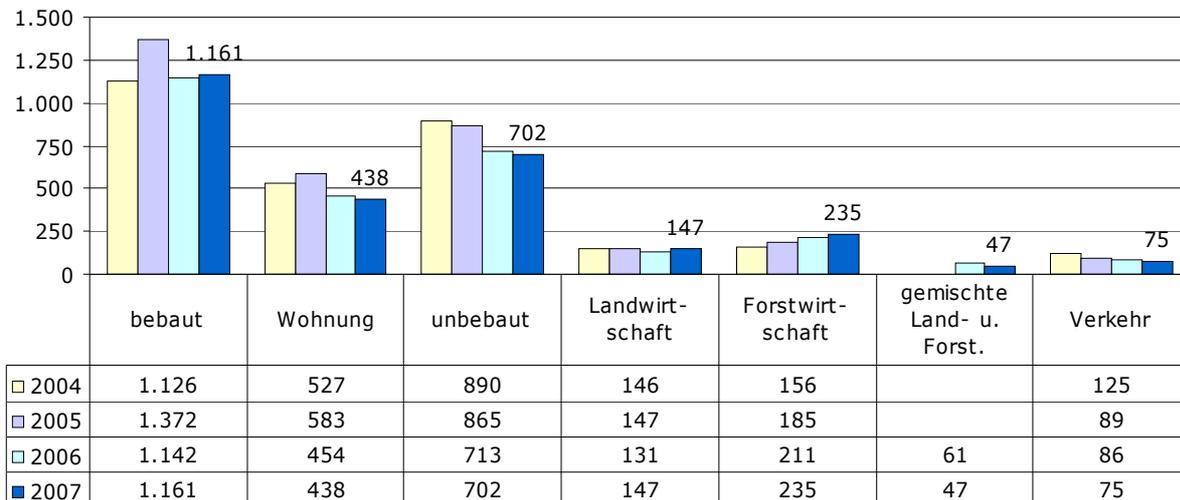
Dagegen spielt z.B. die Bestellung von Erbbaurechten im Oberbergischen Kreis eine verschwindend geringe Rolle, so dass kein eigenständiger Teilmarkt darstellbar ist.

Insgesamt stellt sich der Umsatz wie folgt dar:

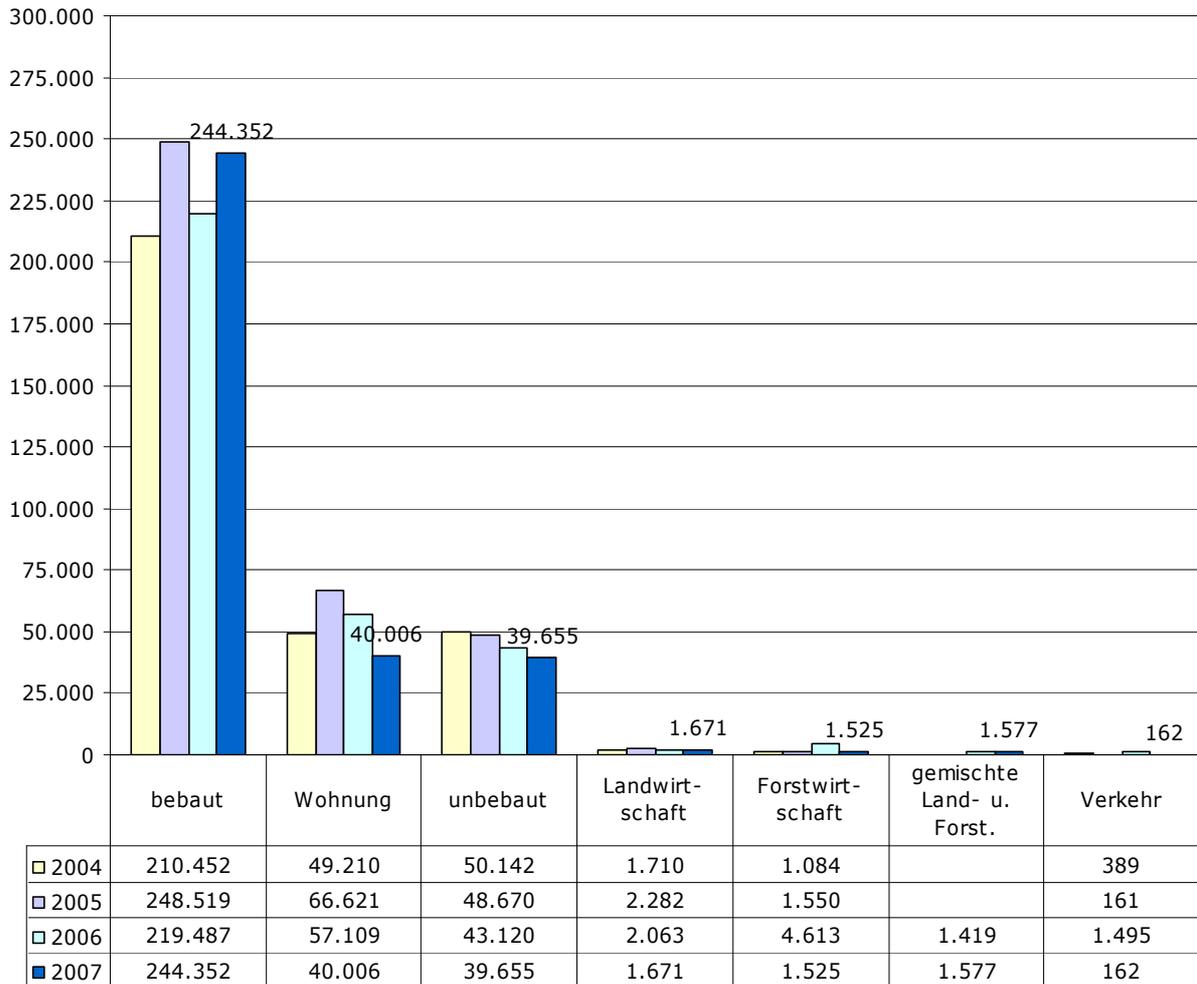
Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2004	3.018	314.529	718,9
2005	3.267	369.117	769,5
2006	2.827	331.381	1.481,7
2007	2.831	330.928	975,5

Auf der folgenden Seite und den Seiten 26 - 51 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 2007 sowie deren Entwicklung wiedergegeben.

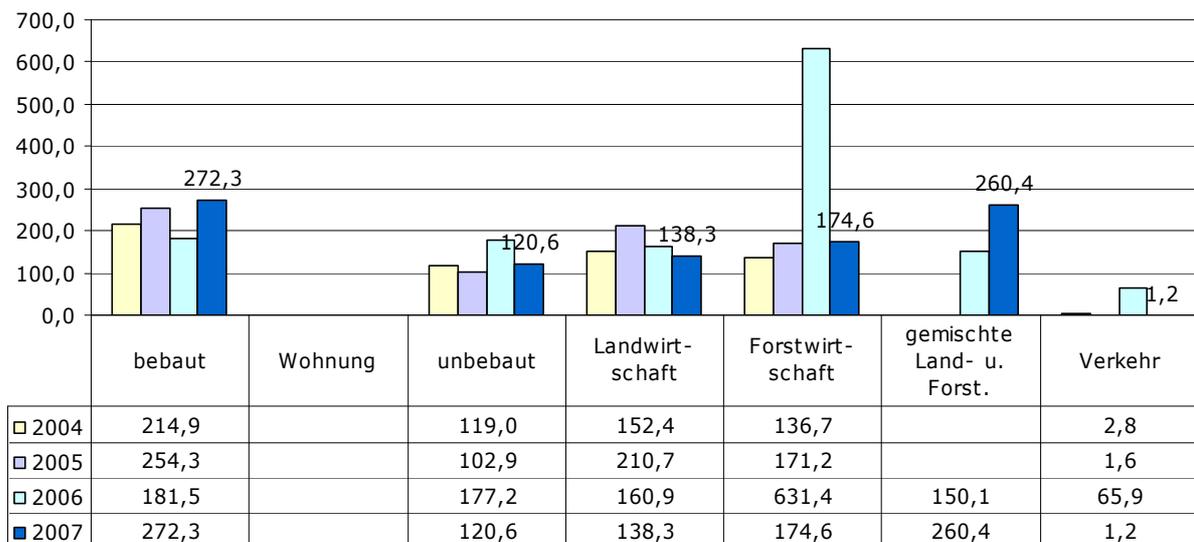
Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



Flächenumsatz [ha] im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte

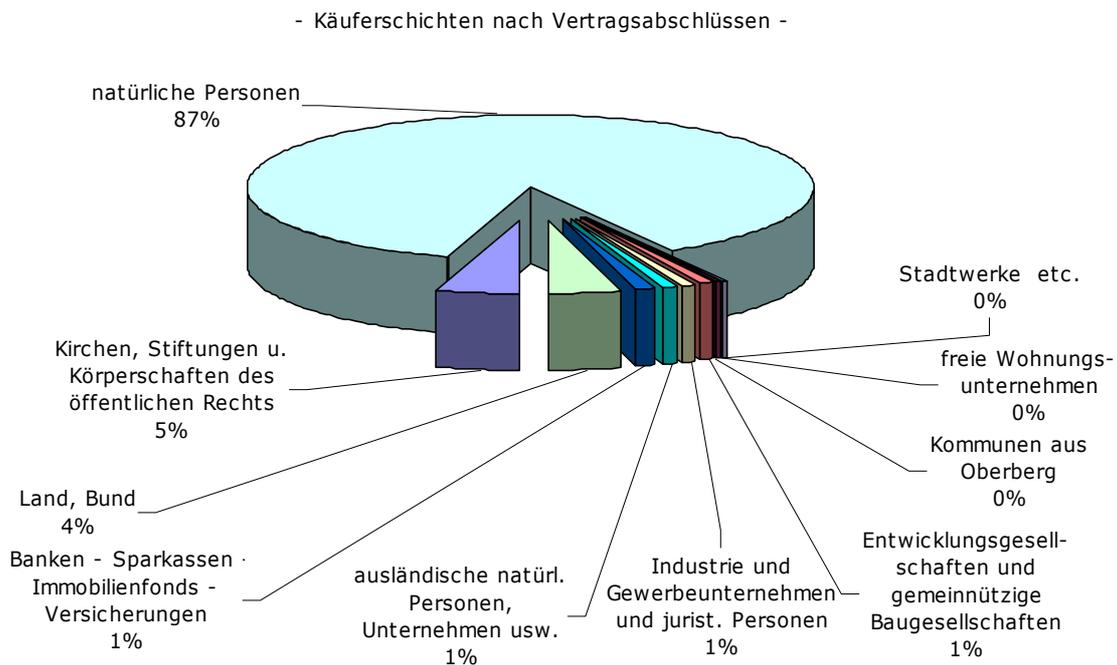


4.5 Käuferschichten und Käuferströme

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Der Hauptanteil liegt bei den natürlichen Personen. Die Banken, Sparkassen, Versicherungen und Immobilienfonds erreichen einen Geldumsatz von rd. 14 %, obwohl für sie lediglich 1,2 % aller Vertragsabschlüsse registriert werden. Auch Kirchen, Stiftungen und Körperschaften des öffentlichen Rechts erreichen mit 12,6 % einen ähnlich hohen Geldumsatz bei rd. 5% der Vertragsabschlüsse.

Tabelle: Käuferschichten

Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %	Geldumsatz in %
Stadtwerke etc.	0,21	0,03
freie Wohnungsunternehmen	0,21	0,52
Kommunen aus Oberberg	0,25	0,16
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	0,71	0,06
Industrie und Gewerbeunternehmen und jurist. Personen	0,78	2,14
ausländische natürl. Personen, Unternehmen usw.	0,85	1,82
Banken - Sparkassen - Immobilienfonds - Versicherungen	1,20	13,81
Land, Bund	4,10	0,49
Kirchen, Stiftungen u. Körperschaften des öffentlichen Rechts	4,87	12,60
natürliche Personen	86,82	68,37

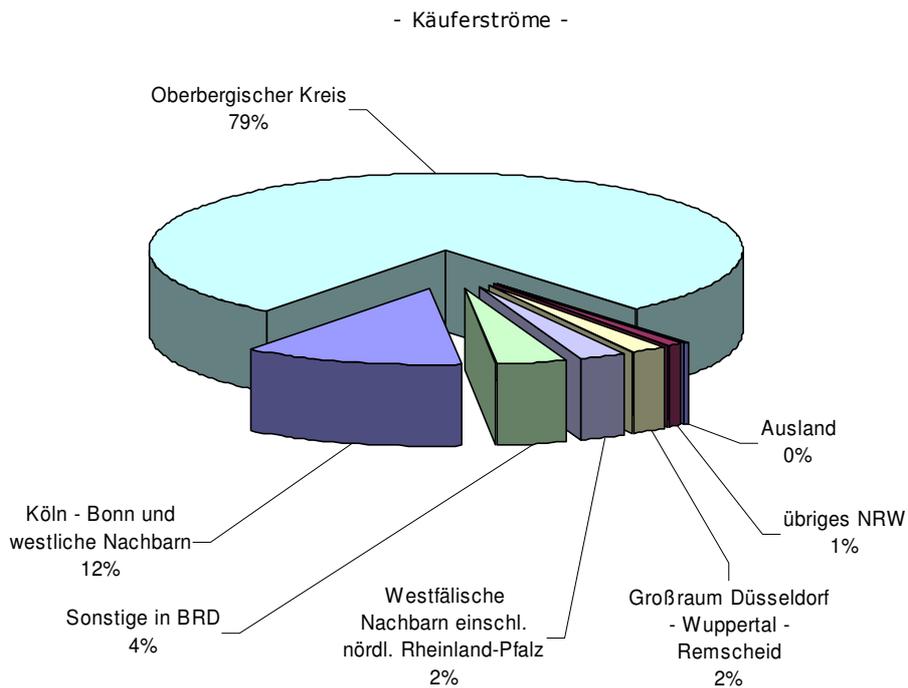


Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammt der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich mit rd. 12% der Käufer wider. Damit hat sich dieser Einfluss gegenüber 2006 fast verdoppelt.

Das Interesse aus dem Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, das insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, liegt mit rd. 2 % unter dem Vorjahresniveau. Mit rd. 4% waren die Käufer aus dem übrigen Bundesgebiet als drittstärkste Gruppe vertreten.

Tabelle: Käuferströme

Erwerber aus:	Vertragsabschlüsse in %	
	2007	Mittel aus 2004 - 2007
Ausland	0,38	0,21
übriges NRW	0,77	1,37
Großraum Düsseldorf - Wuppertal - Remscheid	1,92	3,10
Westfälische Nachbarn einschl. nördl. Rheinland-Pfalz	2,49	2,49
Sonstige in BRD	4,02	2,88
Köln - Bonn und westliche Nachbarn	11,88	8,25
Oberbergischer Kreis	78,54	81,69

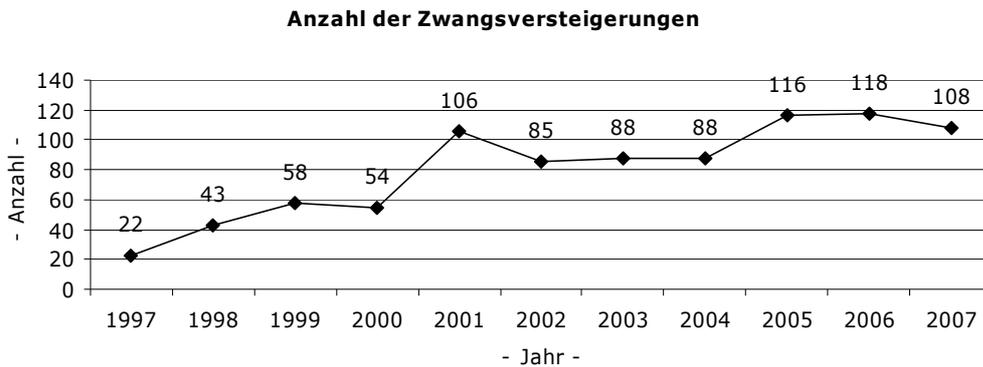


4.6 Zwangsversteigerungen

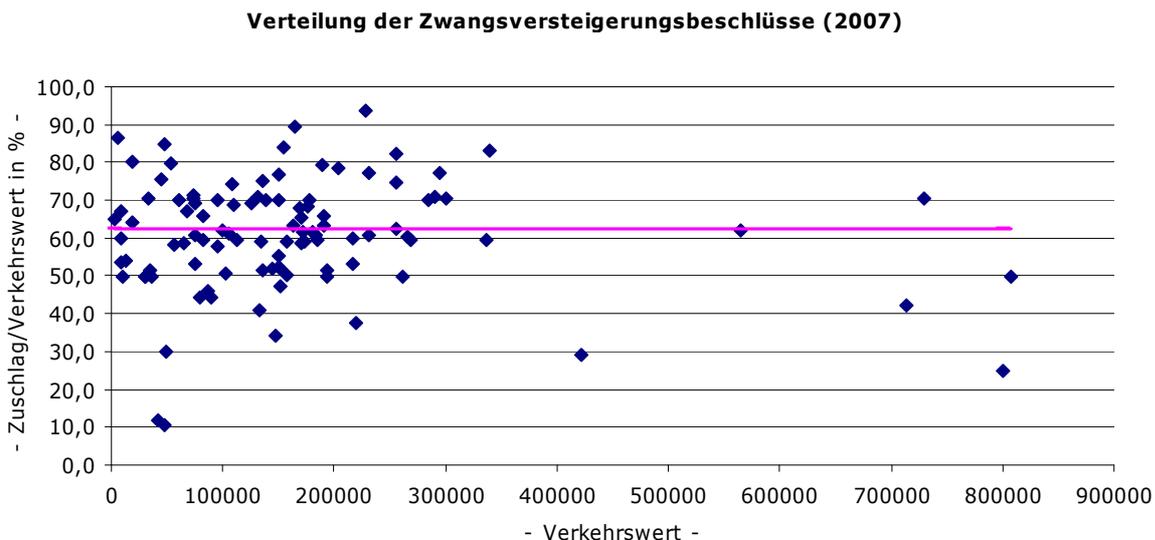
Die nachfolgende Tabelle enthält Daten zu abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren. In 2007 gingen die Fallzahlen zwar um 8,5% auf 108 zurück. Allerdings stiegen der Flächenumsatz um rd. 6% und der Geldumsatz um rd. 9,5% gegenüber dem Vorjahr an.

Tabelle: Zwangsversteigerung von Grundstücken im Oberbergischen Kreis

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Anzahl	22	43	58	54	106	85	88	88	116	118	108
[ha]	6	17	23	21	38	58	38	43	25	34	36
[Tsd. €]	2.569	8.803	5.616	5.354	8.066	8.352	6.883	9.387	11.015	10.407	11.389



Aus 173 Beschlüssen der Jahre 2006 und 2007 konnte abgeleitet werden, dass sich die Zuschläge der versteigerten Grundstücke im Mittel um **rd. 37,6 %** unter denen im Rahmen der Zwangsversteigerung ermittelten Verkehrswerte lag. **Der Mittelwert des Verhältnisses Zuschlag/Verkehrswert betrug demnach 62,4%.** Die Standardabweichung betrug $\pm 16,4\%$ und der Median 61,7%. Die auf die 2007er Zuschläge beschränkte Auswertung bestätigte diesen Wert, was nachstehender Grafik zu entnehmen ist.



Es konnten keine nennenswerten Differenzierungen zwischen den unterschiedlichen Grundstücksarten (bebaut, unbebaut und Wohnungseigentum) festgestellt werden.

4.7 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

4.7.1 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 20.300 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. 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 IV

Die Gesamtanzahl der Verkäufe ist noch leicht unter den niedrigen Stand des letzten Jahres gefallen. Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke gingen die Fallzahlen weiter zurück, wobei der Geld- und Flächenumsatz auf dem Niveau von 2006 blieb.

Obwohl eine Zunahme um 22% bei den Verkäufen bebauter Grundstücke zu verzeichnen war, ging der Geld- und Flächenumsatz in diesem Teilmarkt um gut 6% zurück.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum konnte sich wieder erholen, was sowohl an der Anzahl der Verkäufe wie auch am Geldumsatz abzulesen ist.

Nach den starken Zuwächsen im forstwirtschaftlichen Bereich in den letzten Jahren gingen hier die Umsätze wieder deutlich zurück.

40 Wohnbaugrundstücke sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“ ausgewiesen. Das Gebiet ist zurzeit noch unerschlossen.

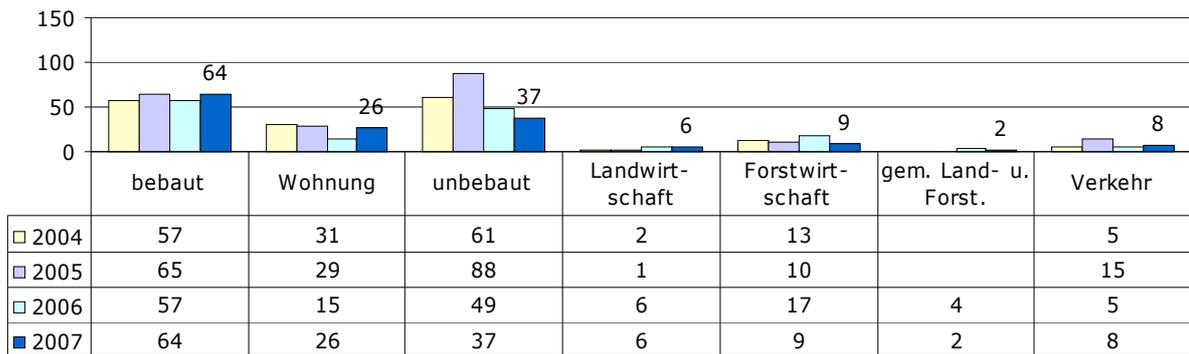
Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath in Reichshof. Die Gewerbeflächen des III. Planabschnittes sind alle vermarktet.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2008.)

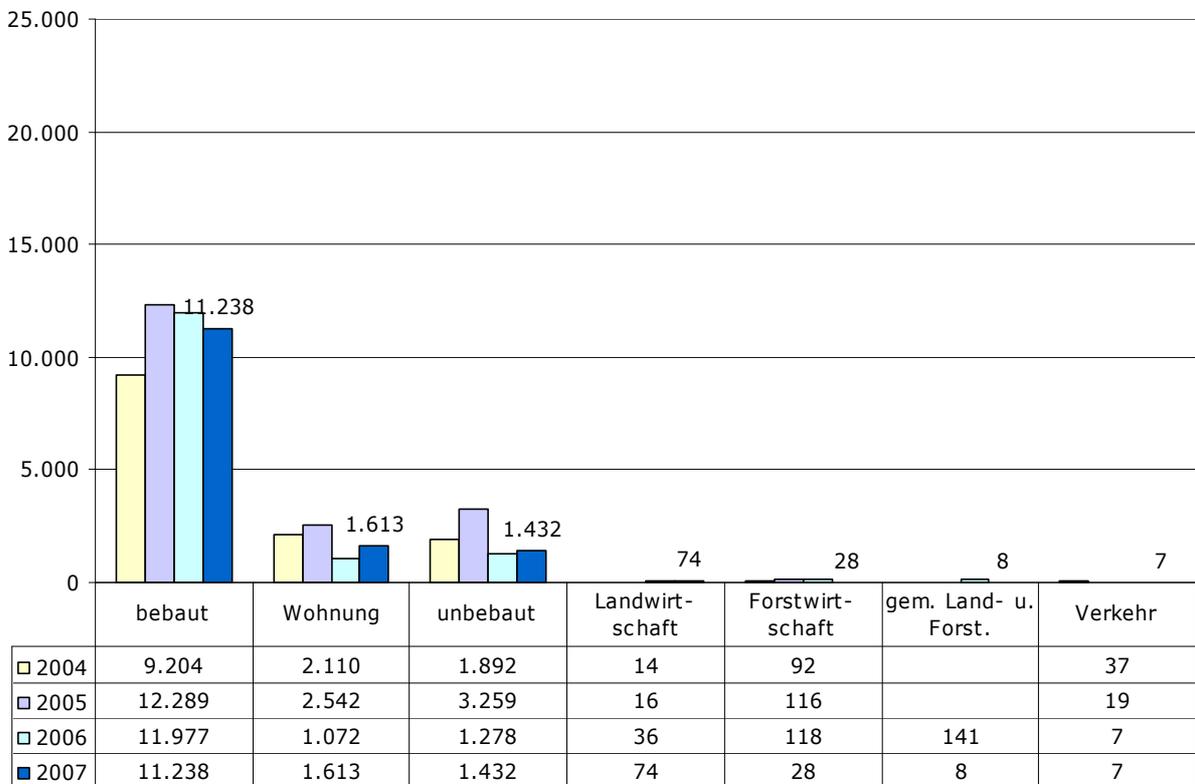
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Bergneustadt auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2004	170	13.390	33,2
2005	210	18.600	31,1
2006	155	14.811	47,9
2007	152	14.400	36,6

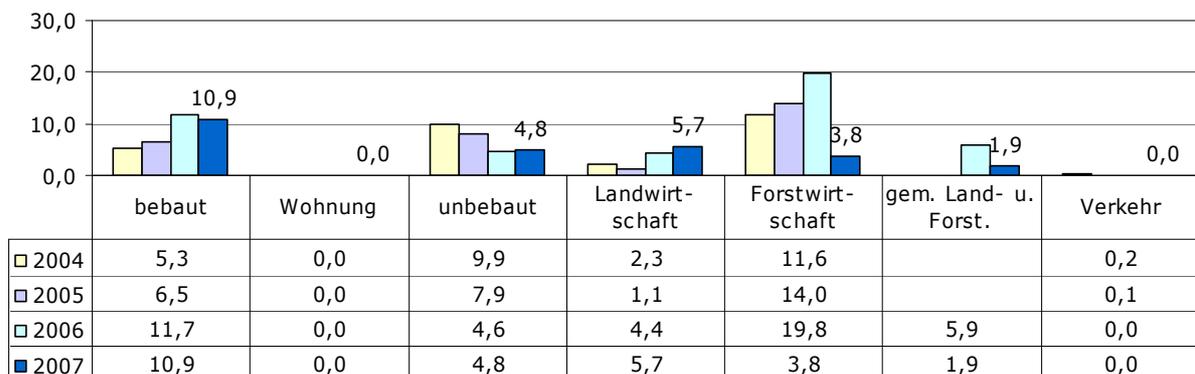
Anzahl der Kaufverträge in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



Flächenumsatz [ha] in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



4.7.2 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 20.500 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 eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Haupt- und Realschule sind im neu gebauten Schulzentrum Walbach untergebracht. 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 IV

Obwohl bei den bebauten Objekten wie auch beim Wohnungseigentum annähernd gleiche Fallzahlen zu verzeichnen waren wie in 2006, legte der Geldumsatz in beiden Teilmärkten noch zu.

Der Teilmarkt unbebauter Grundstücke war hingegen weiterhin rückläufig.

In 2007 konnte eine Zunahme von Kaufverträgen von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken registriert werden. Doch nach dem enormen Flächenanstieg in 2006, der einen Kauffall von über 200 Hektar beinhaltete, ging hier der Flächenumsatz wieder auf ein normales Niveau zurück.

In Loope-Staadt entsteht das neue Wohnbaugebiet Bergsiefen (BP-Nr.57) mit etwa 38 Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Das etwa 2,7 Hektar große Gebiet wird von einem freien Bauträger erschlossen und bebaut und ist zwischenzeitlich fast vollständig vermarktet. Ein zweiter Bauabschnitt ist geplant. Im Ortsteil Hardt ist die Vermarktung des Baugebietes „Sonnenfeld“, durch einen privaten Erschließungsträger abgeschlossen.

Neben den bestehenden Gewerbegebieten in Ränderoth 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.

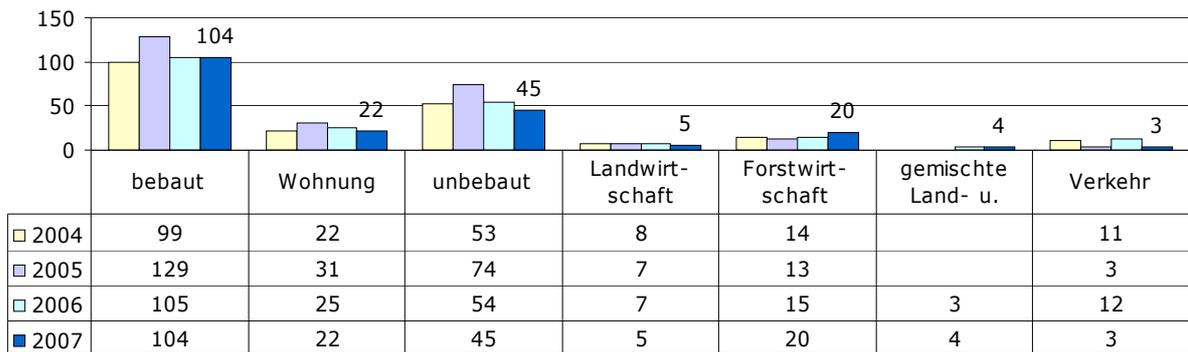
Zwischen Engelskirchen und der Nachbargemeinde Lindlar besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für die Erweiterung des Gewerbegebietes Lindlar-Klause.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2008.)

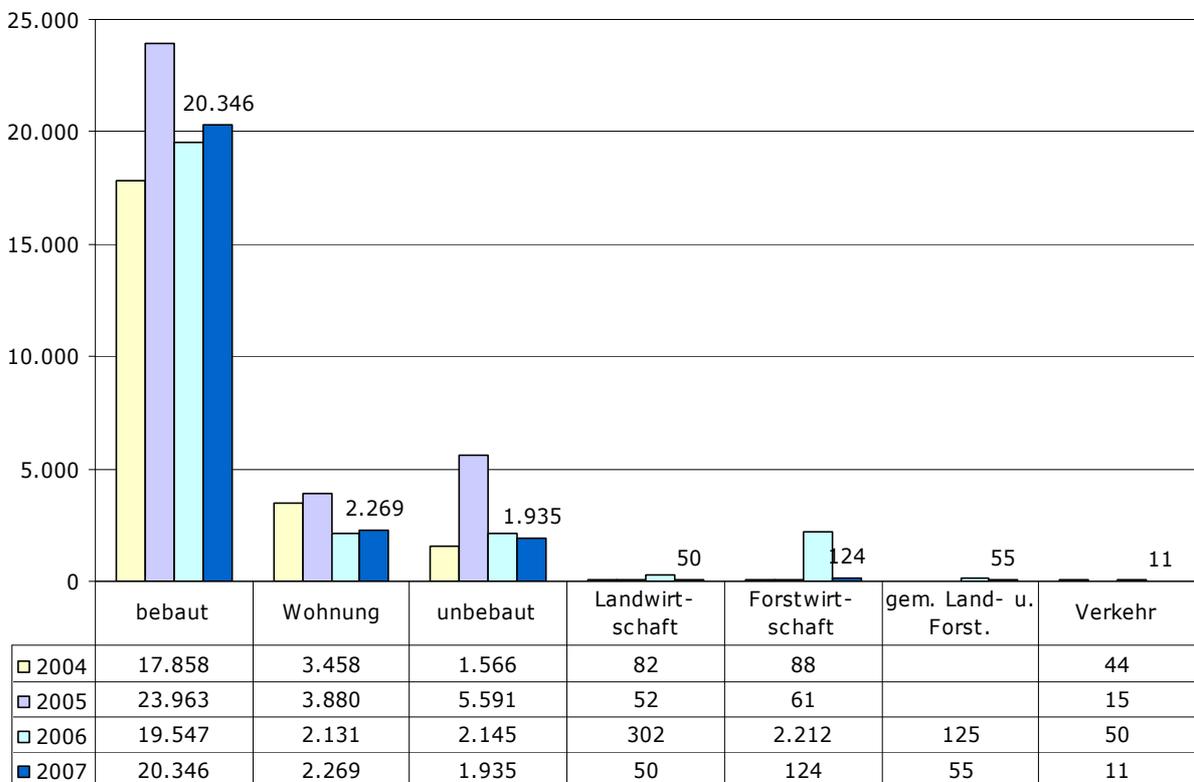
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Engelskirchen auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2004	211	23.154	45,5
2005	260	33.581	48,8
2006	224	26.552	321,7
2007	205	25.020	48,4

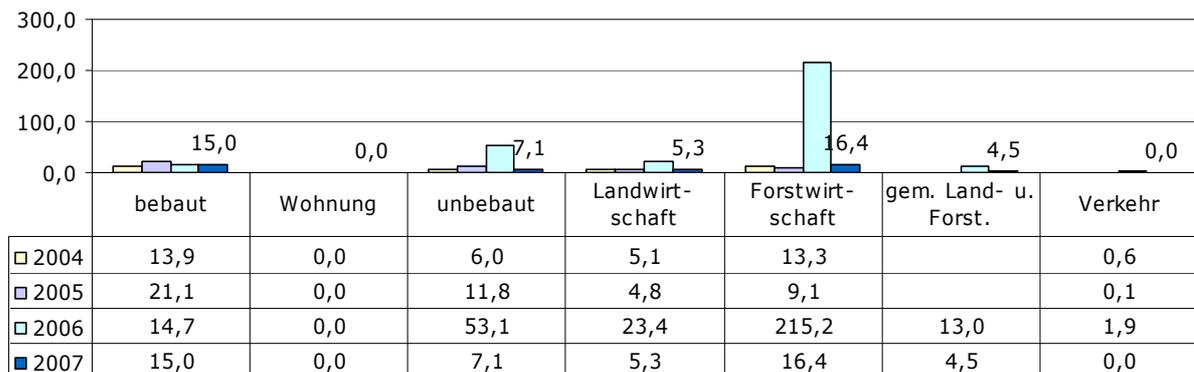
Anzahl der Kaufverträge in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte



Flächenumsatz [ha] in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte



4.7.3 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 der 518 m über NN hohe Homert. Agger, Gelppe und Strombach sowie Genkel- und Aggertalsperre sind die größten Gewässer. Heute hat Gummersbach rund 52.600 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, eine Hauptschule, 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 und ab 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Waldbröl in einer Holding geführt wird.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Obwohl die Fallzahlen bei den bebauten Objekten annähernd auf Vorjahresniveau liegen, stieg der Geldumsatz um rd. 19%. Hierin enthalten sind jedoch einige wenige gewerblich genutzte Objekte mit einem Gesamtvolumen von 18 Mio. €. Der Flächenumsatz dieser Objekte macht einen Anteil von rd. 8,5 Hektar aus. Die Fallzahlen beim Wohnungs- und Teileigentum lagen leicht über dem Vorjahresniveau. Der Geldumsatz fiel jedoch deutlich unter das Niveau von 2004. Die Umsatzsteigerungen in 2005 und 2006 waren auf Verkäufe von Teileigentum zurückzuführen.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke wurde der Geld- und Flächenumsatz wieder deutlich gesteigert, obwohl die Fallzahlen noch rückläufig waren.

In Windhagen und Karlskamp entstehen zurzeit neue Wohnungsbaugebiete. Mit dem Bau privater Wohngebäude wurde begonnen. Im Frühjahr 2008 wird mit der Erschließung für das neue Baugebiet „Berstig – Belvedere“ begonnen. Ein weiteres Wohnungsbaugebiet in Karlskamp befindet sich in der planerischen Vorbereitung.

Die Vermarktung der ausgewiesenen Gewerbeflächen im Gewerbegebiet „Windhagen-West“, in dem auch das Gründer- und Technologiezentrum liegt, erfolgt seit einigen Jahren und es sind nur noch wenige Grundstücke verfügbar. Der „Gewerbepark – Sonnenberg“ wird derzeit erschlossen. Hier stehen auch Grundstücke für emittierende Betriebe zur Verfügung. Mit der Ansiedlung eines führenden europäischen Hallenkranherstellers wurde ein erster Schritt für die Realisierung dieses ca. 30 Hektar großen Gewerbe- und Industriegebietes getan.

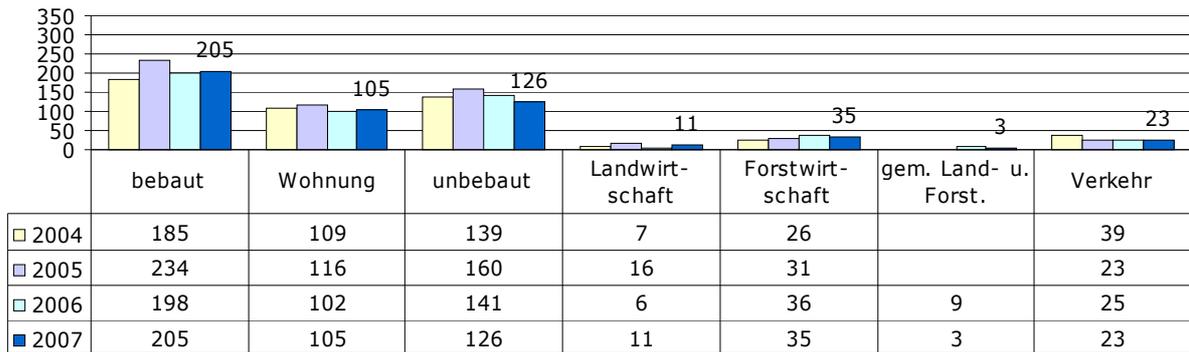
Der Bereich des ehemaligen „Steinmüller-Geländes“ wird derzeit einer neuen Nutzung zugeführt. Geplant ist ein Nutzungsmix aus Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen und Bildungseinrichtungen. Die Eröffnung der Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach, als erstes neues Gebäude erfolgte zum Wintersemester 2007/2008. Im Frühjahr 2008 wird mit dem Bau eines Bürogebäudes begonnen. Eine Einzelhandelsnutzung zur Stärkung des Einkaufsbereichs „Kaiser-/Hindenburgstraße“ ist im Osten des Geländes im „Bahnbogen“ vorgesehen. Neben der erfolgreichen Wiedernutzung der bestehenden Bürogebäude befinden sich weitere Neubauten in der Planungsphase. Der nördliche Zugang durch das ehemalige Werkstor wurde 2007/2008 umgestaltet und steht, wie auch der Südpark, der Bevölkerung zur Verfügung. Mit der Fertigstellung des Kreisverkehrs im Verlauf der Rospestraße ist der erste große Schritt der Neuerschließung des ehemaligen „Steinmüllergeländes“ abgeschlossen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2008.)

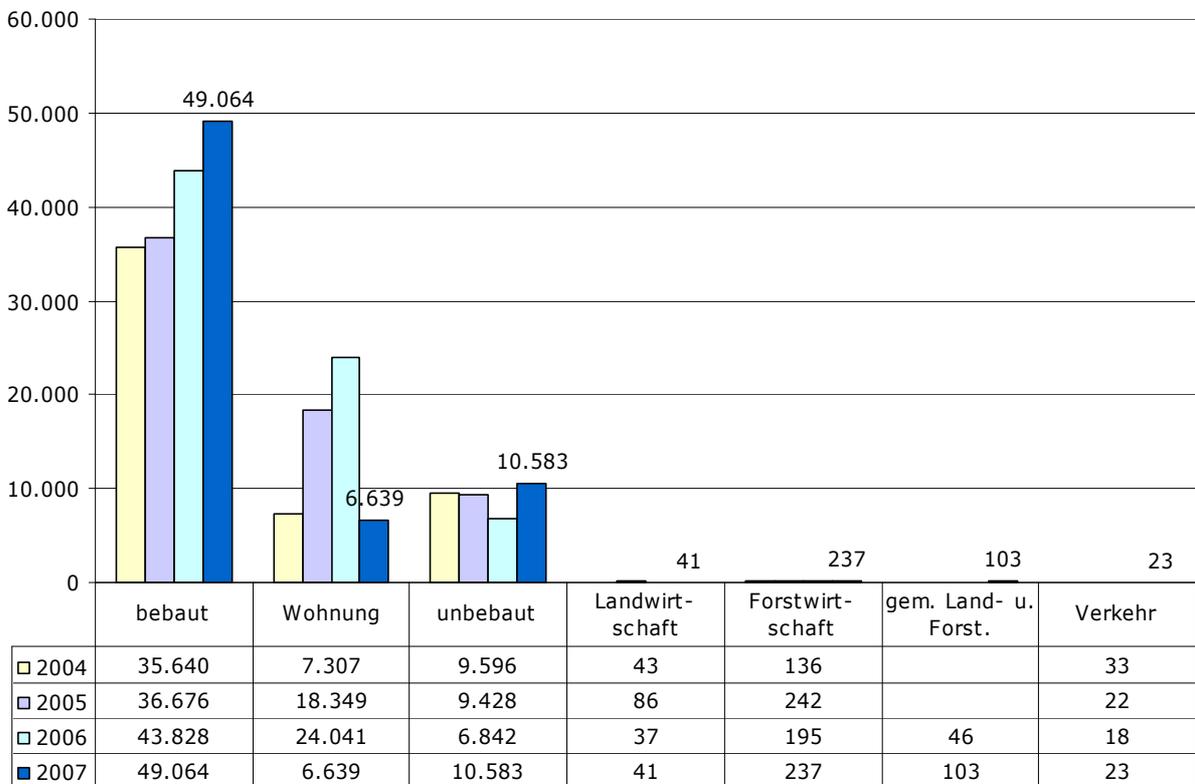
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Gummersbach auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2004	508	52.867	80,3
2005	583	64.824	76,5
2006	519	75.080	81,7
2007	508	66.689	107,1

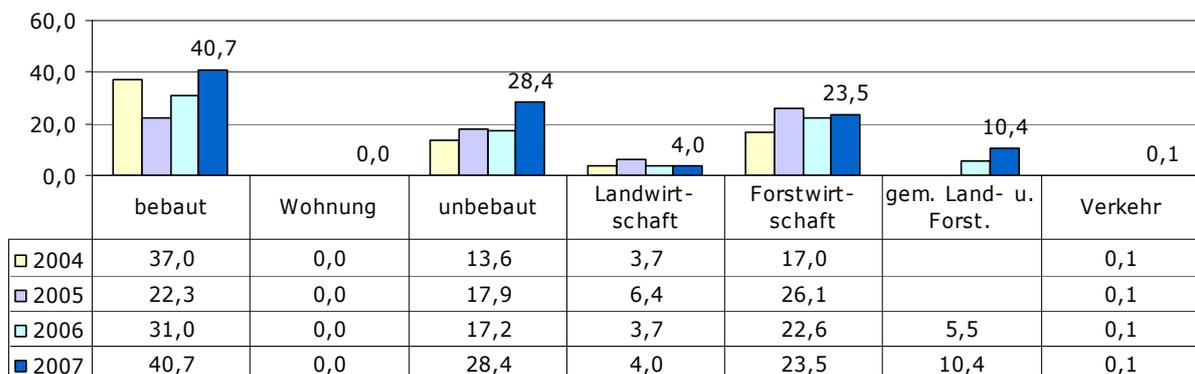
Anzahl der Kaufverträge in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



Flächenumsatz [ha] in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



4.7.4 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 16.200 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, eine Hauptschule, mehrere Grundschulen, eine Schule für Lernbehinderte 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 IV

Die Fallzahlen sind insgesamt weiterhin rückläufig, was auch Auswirkungen auf den Geldumsatz mit - 15% hat.

Im Teilmarkt unbebauter Grundstücke konnte erneut ein starker Zuwachs registriert werden. Dies ist auf den Verkauf von Grundstücken im Baugebiet Weierbachblick zurückzuführen.

Die Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke ging um rd. 28% gegenüber dem Vorjahr zurück. Auch der Geldumsatz fiel hier um rd. 27%. Der starke Anstieg des Flächenumsatzes in diesem Teilmarkt ist auf den Verkauf eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Objektes zurück zu führen.

Der Wohnungseigentumsmarkt lag noch geringfügig unter dem Vorjahresniveau.

Kleinere Wohngebiete stehen in den Bereichen Heidt und Hartkopsbever zur Verfügung. Diese Baugebiete wurden durch freie Bauträger vermarktet. Im Bereich des Etapler Platzes werden Eigentumswohnungen vermarktet. Von einer Bauherrengemeinschaft werden Grundstücke für Wochenendhäuser in Elberhausen angeboten.

Die städtische Entwicklungsgesellschaft (HEG) hat im Herbst 2006 mit der Erschließung und Vermarktung des neuen Wohnbaugebietes Weierbachblick mit rd. 80 Grundstücken für freistehende bzw. Doppelhäuser begonnen.

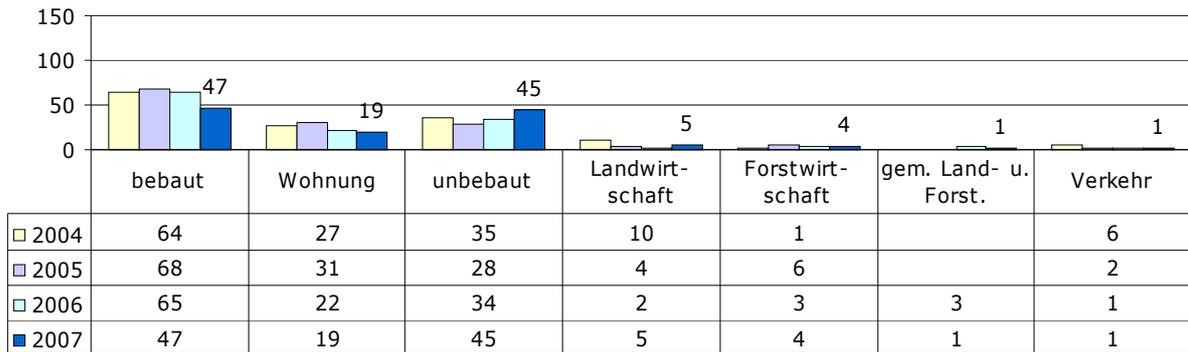
Das Gewerbegebiet Winterhagen-Scheideweg, mit etwa 38 Hektar Gesamtfläche, ist bereits zu ca. 2/3 vermarktet. Auch der letzte Bauabschnitt ist mittlerweile erschlossen. Die Vermarktung ist stetig vorangeschritten, es sind aber noch Flächen vorhanden.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2008.)

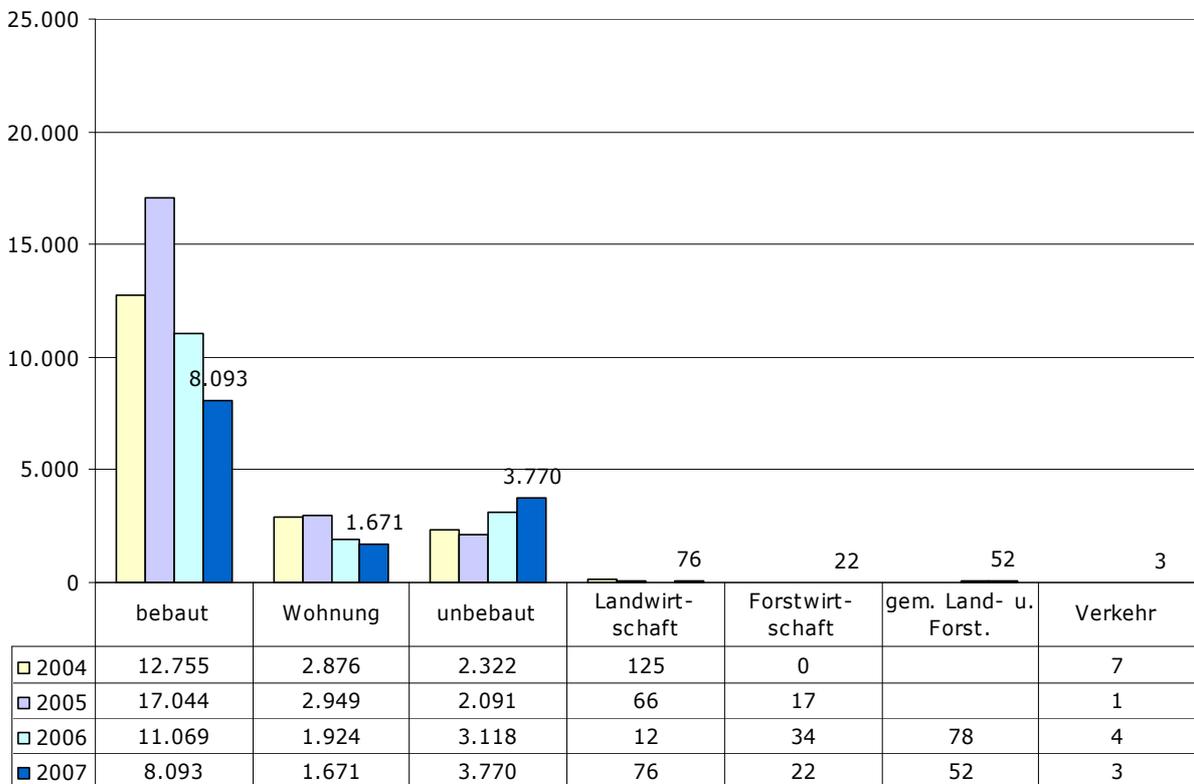
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Hückeswagen auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2004	148	18.189	27,0
2005	139	22.169	37,0
2006	131	16.283	29,4
2007	125	13.759	49,9

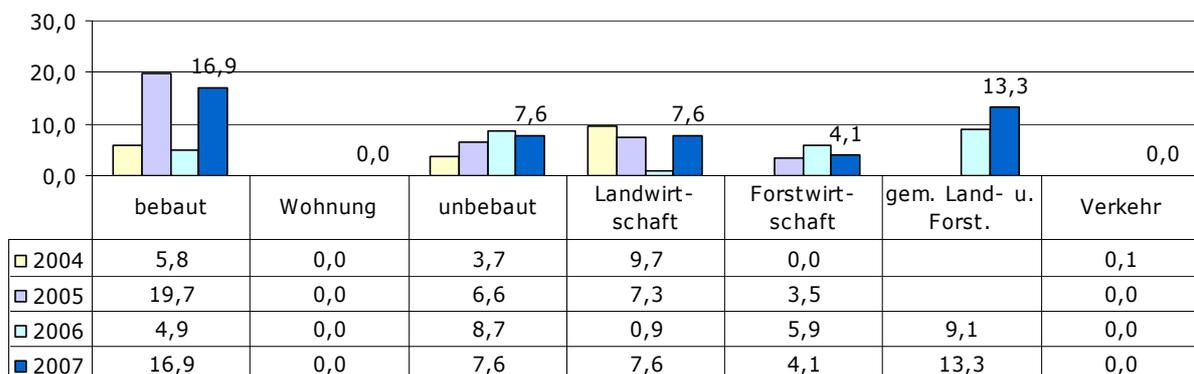
Anzahl der Kaufverträge in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



Flächenumsatz [ha] in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



4.7.5 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 Haupt- und 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 IV

Im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke fielen die Zahlen wieder auf das Niveau von 2005. Nach dem Anstieg des Geldumsatzes in 2006 fiel dieser wieder unter das Niveau von 2005. Der Flächenumsatz ist erwartungsgemäß gegenüber 2006 stark zurückgegangen, da in 2006 große Flächen gewerblichen Baulandes veräußert wurden, er lag jedoch deutlich über dem Flächenumsatz von 2005. Ein Drittel der Verkäufe von unbebauten Grundstücken bezog sich auf ein Preisniveau von durchschnittlich 12 € bei einer Gesamtfläche von 11 Hektar.

Die Anzahl von bebauten Grundstücken ist um rd. 24% gegenüber 2006 gestiegen. Der Geldumsatz stieg hier im gleichen Zeitraum um rd. 35% und der Flächenumsatz verdreifachte sich. Dieser starke Flächenumsatz relativiert sich jedoch, da hierin der Verkauf eines landwirtschaftlichen Besitzes enthalten ist. Rechnet man diese Fläche heraus, liegt der Flächenumsatz auf Vorjahresniveau.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum lag auf dem Niveau von 2006.

Südwestlich vom Ortskern Lindlar erfolgt zz. 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 - 1.000 m² angeboten. In diesem Gebiet wurden eine Grundschule und ein Kindergarten errichtet. Ein großer Kinderspielplatz ist zentral im Baugebiet realisiert worden. Die ersten privaten Wohnhäuser wurden bereits fertig gestellt.

In Scheel erfolgte der Ausbau der „Alten Landstr.“ und der Straße „Im Feldchens Garten“. Mit dieser Maßnahme wurden 30 bis 40 Grundstücke erschlossen. Ein Teil ist bereits bebaut. Weitere 22 Baugrundstücke sind nördlich des Feuerwehrgerätehauses zwischen der Eibachstraße und der Alten Landstraße entstanden. Der Bebauungsplan wurde am 28. März 2007 in Kraft gesetzt. Die Erschließung des Baugebietes ist erfolgt. Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt durch die Bau-, Grundstücks- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Gemeinde Lindlar. Der Bebauungsplan 33 B Hohkeppel „Am Wiedenhof“ wurde in 2005 als Satzung beschlossen. Die Erschließung von 12 Baugrundstücken ist erfolgt. Die ersten Grundstücke wurden bereits verkauft und bebaut.

In Hartegasse, nördlich von Tulpenweg und Rosenweg, erfolgt z. Z. die Bauleitplanung für ein Baugebiet mit ca. 12 Grundstücken. Die Erschließung soll noch in 2008 erfolgen. Auch hier erfolgt der Verkauf der Grundstücke durch die Bau-, Grundstücks- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Gemeinde Lindlar.

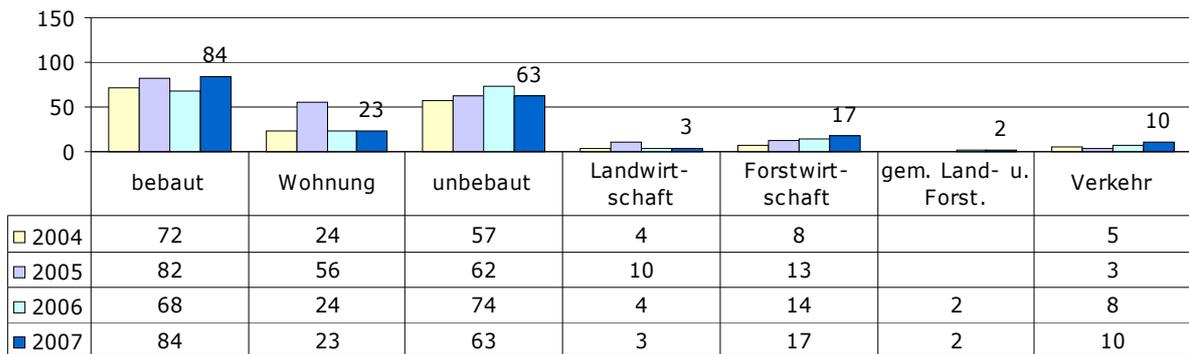
In dem Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes Industriepark-Klause (Bauabschnitt IV) sind nur noch wenige Grundstücke verfügbar. Weitere Ausweisungen von Gewerbeflächen in den Bauabschnitten V und VI südwestlich und nordwestlich des Industrieparks sind geplant.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2008.)

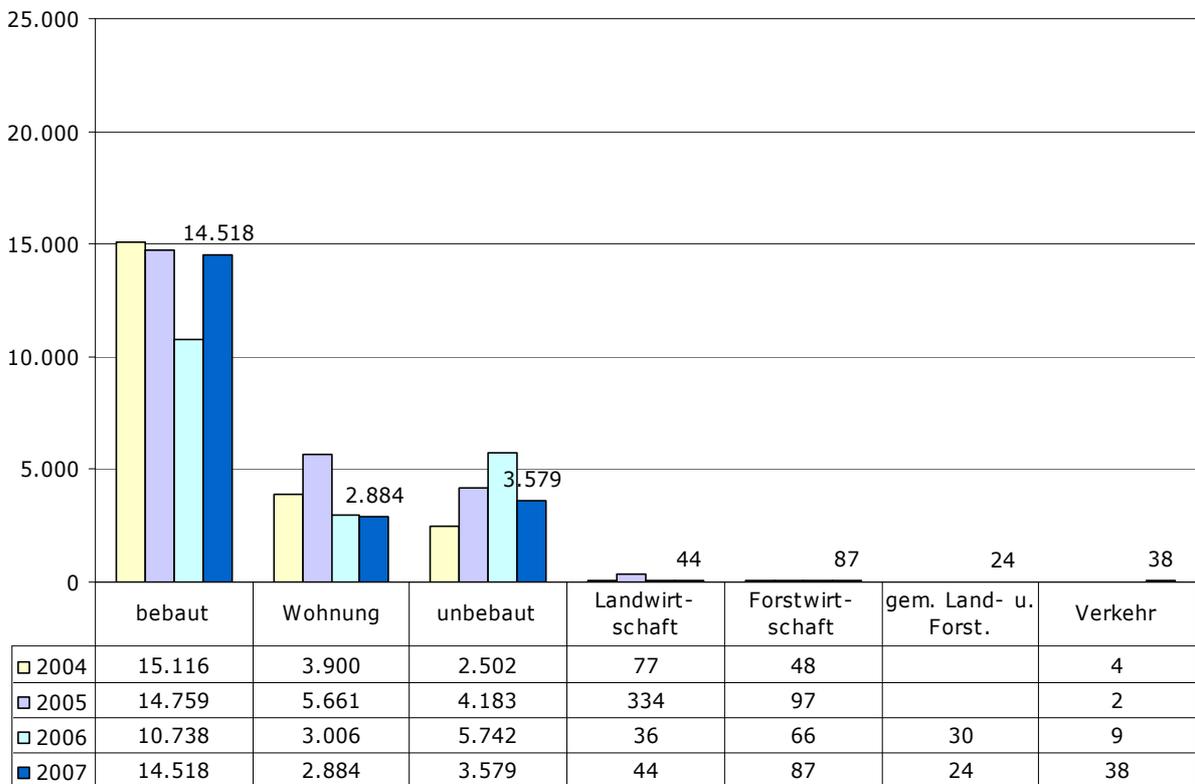
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Lindlar auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2004	173	21.784	38,8
2005	229	25.229	58,2
2006	229	20.136	50,4
2007	208	21.631	62,7

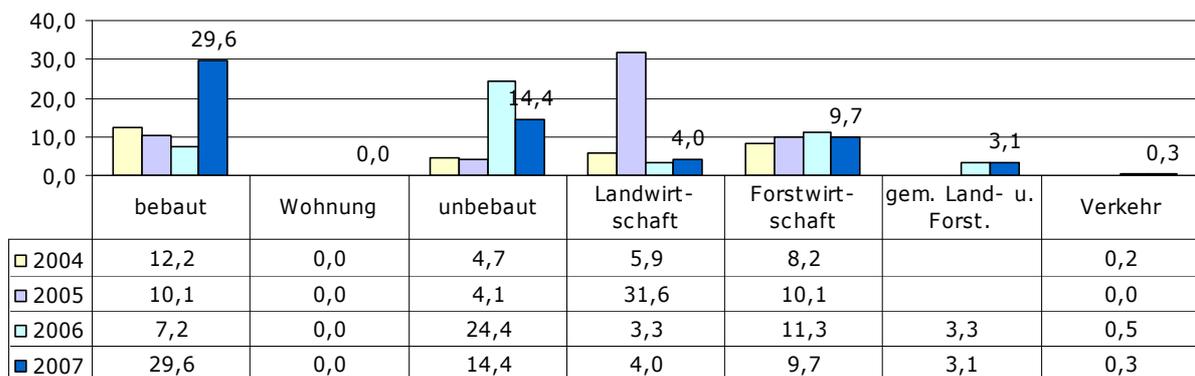
Anzahl der Kaufverträge in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



Flächenumsatz [ha] in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



4.7.6 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 Lingesetsperre dienen der Niedrigwasseraufhöhung der Wupper und sind wegen ihres Freizeitwertes geschätzt.

Marienheide zählt heute rund 13.700 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 IV

Bei den unbebauten Grundstücken schien 2006 die rückläufige Entwicklung der Vorjahre gestoppt. Doch in 2007 fielen sowohl die Fallzahlen wie auch der Geldumsatz unter das Niveau von 2005. Lediglich der Flächenumsatz lag über dem Niveau von 2005.

Auch der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt war rückläufig.

Im Bereich der bebauten Grundstücke konnte eine Zunahme der Fallzahlen verzeichnet werden, was sich auch in einem Zuwachs beim Geld- und Flächenumsatz ausdrückte. Grundsätzlich kann jedoch für diesen Teilmarkt festgestellt werden, dass sich das Niveau der letzten Jahre kaum verändert hat.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Verkäufe sowie der gemischten land- und forstwirtschaftlichen Verkäufe sind deutliche Rückgänge beim Geld- und Flächenumsatz zu verzeichnen.

Mit dem Bau der Gewerbegebiete in Griemeringhausen und der Erweiterung in Rodt verfügt Marienheide gegenwärtig über mehr als 10 Hektar nutzbare Gewerbefläche. Die ersten Ansiedlungen in beiden Gewerbegebieten sind erfolgt. Für ansiedlungsinteressierte Unternehmen stehen aber noch in ausreichendem Maße lukrative Grundstücke zur Verfügung.

In unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes Griemeringhausen ist ein Wohnbaugebiet für ca. 70 Grundstücke geplant. Diese Grundstücke sind zurzeit noch nicht erschlossen. Hingegen wurde das Gelände der ehemaligen Kaserne Hermannsberg für die Wohnbebauung hergerichtet. Hier sind ca. 80 Grundstücke entstanden. Ein Teil der Grundstücke ist bereits bebaut. Die Vermarktung erfolgt durch einen privaten Investor.

In der Nähe der Ortschaft Niederwette wurden eine ca. 4,3 Hektar große ehemalige Sonderbaufläche als Wohngebiet und ca. 1 Hektar als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Von den ca. 60 Baugrundstücken sind bereits viele bebaut. Der Bau einer kirchlich sozialen Einrichtung steht noch bevor.

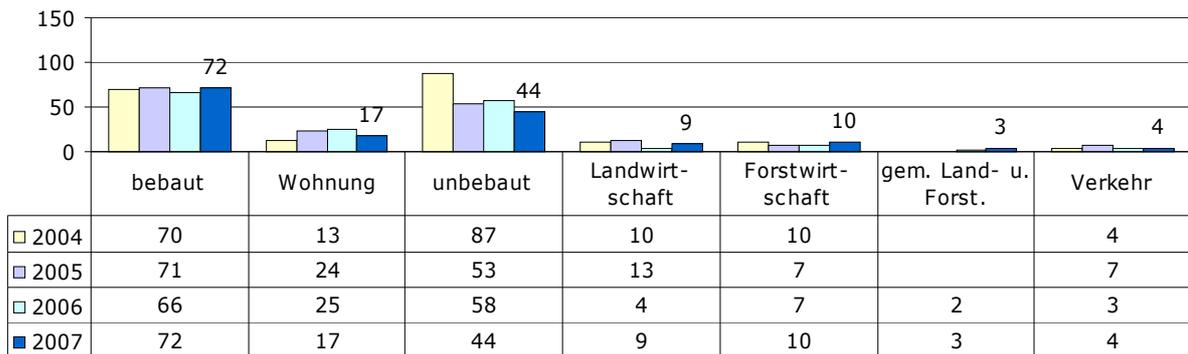
Am südlichen Rand des Gemeindegebietes, nordwestlich des Ortes Kalsbach, wurde die vorhandene Wohnbaufläche um 1,25 Hektar erweitert. Hier wurden ca. 20 Baugrundstücke auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kalsbach – Zur Platte, Teil 2“ erschlossen. Im Bereich einer ehemaligen Baumschule werden in Kotthausen rd. 35 Bauplätze unterschiedlicher Größe, vorwiegend Reihen- und Doppelhäuser, von einem privaten Investor erschlossen und vermarktet.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2008.)

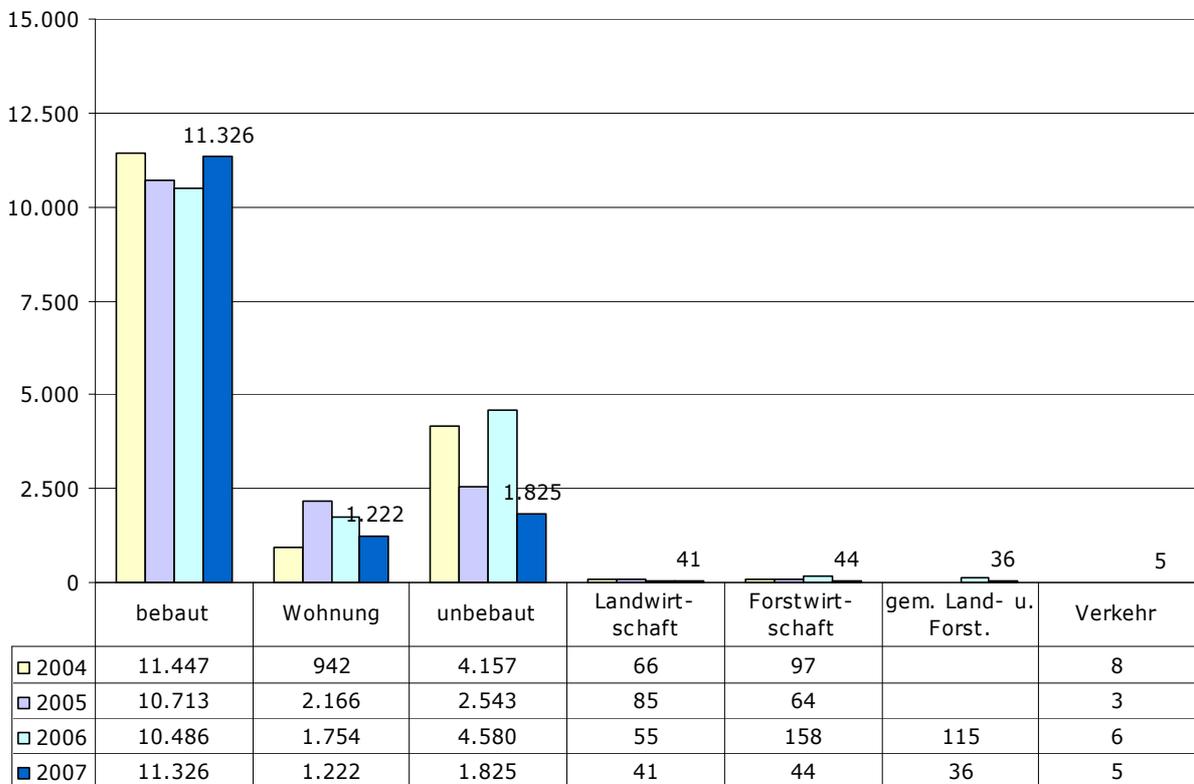
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Marienheide auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2004	197	16.778	43,2
2005	175	15.575	37,7
2006	165	17.154	63,3
2007	161	14.515	36,3

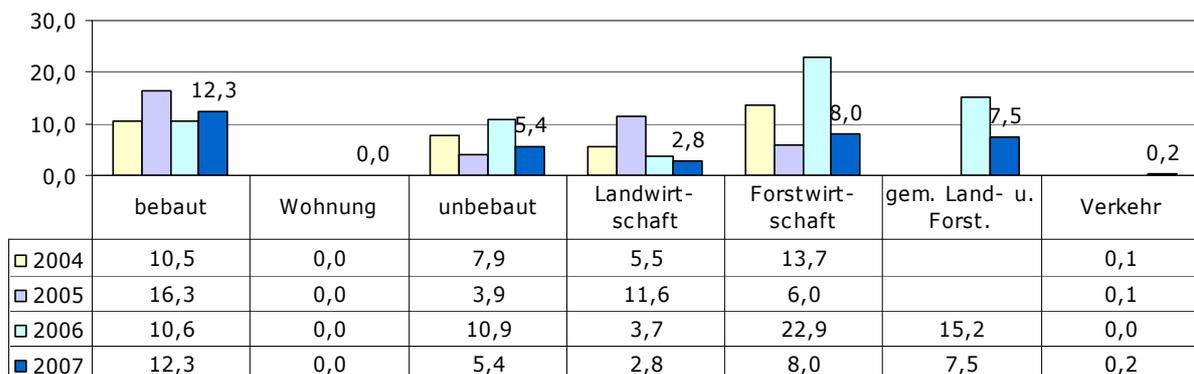
Anzahl der Kaufverträge in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



Flächenumsatz [ha] in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



4.7.7 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 IV

Die Gesamtanzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz ist mit 117 weiterhin rückläufig. Obwohl die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken mit 29 Verträgen auf dem Niveau der Vorjahre lag, stiegen der Geld- und Flächenumsatz in diesem Teilmarkt deutlich an.

Bei den Fallzahlen von bebauten Objekten ist ein weiterer Rückgang zu verzeichnen. Der Geldumsatz fiel ebenfalls um rd. 24%, während der Flächenumsatz um 41% zurückging.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum ist weiterhin rückläufig und stellt in Morsbach keinen wesentlichen Teilmarkt dar.

Der Bereich Land- und Forstwirtschaft spielt mit insgesamt 31 Verkäufen noch eine bedeutende Rolle. Es lagen 5 forstwirtschaftliche Verträge vor, deren Flächen größer als 1 Hektar war und somit den Flächenumsatz gegenüber 2006 steigerten.

Mit der Bebauung des neuen Wohngebietes in Erblingen (BP 14) wurde in 2004 begonnen.

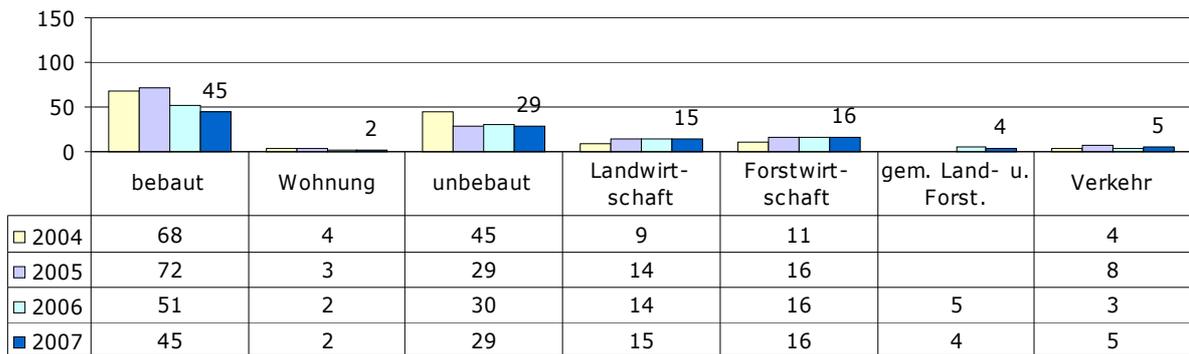
Mit dem Bebauungsplan Morsbach-Nordwest (BP 44) konnten im 1. Bauabschnitt ab Herbst 2003 etwa 30 Wohnbaugrundstücke angeboten werden. Es stehen noch 8 attraktive Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, die bebaut werden können. Ein 2. Bauabschnitt ist zurzeit in Planung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2008.)

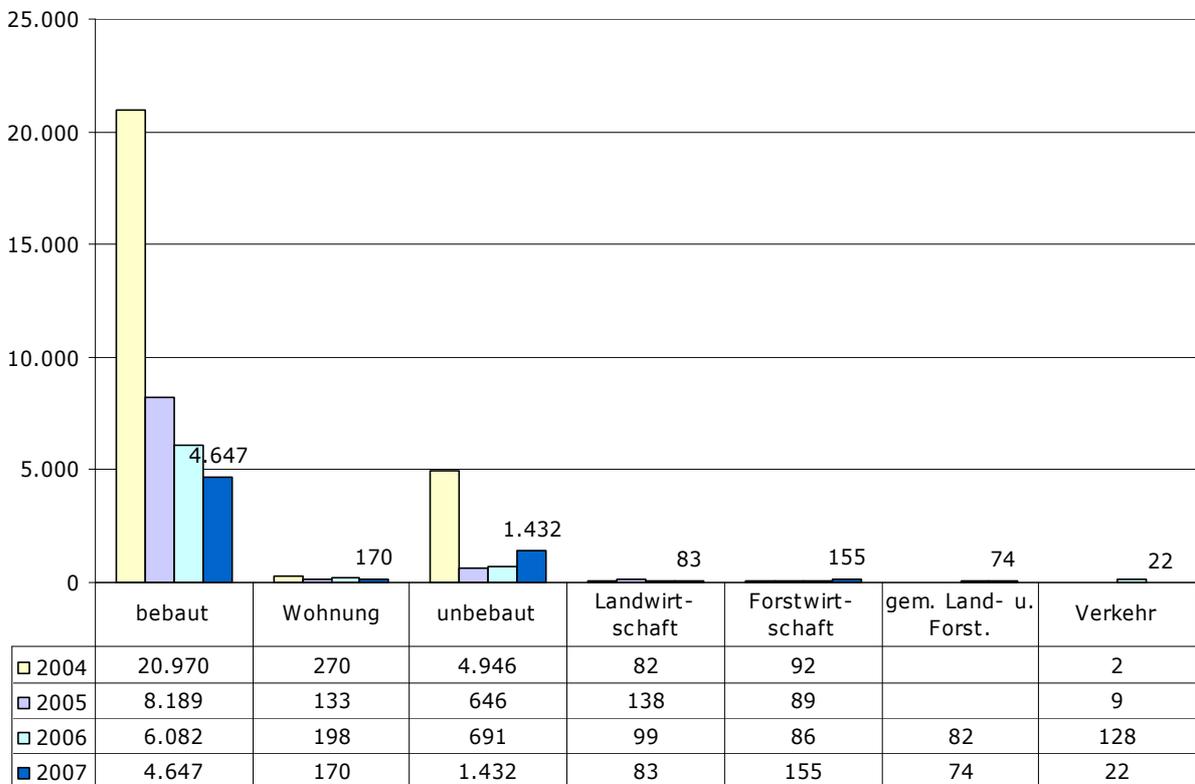
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Morsbach auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2004	144	26.377	66,6
2005	144	9.227	37,1
2006	122	7.367	59,6
2007	117	6.683	48,8

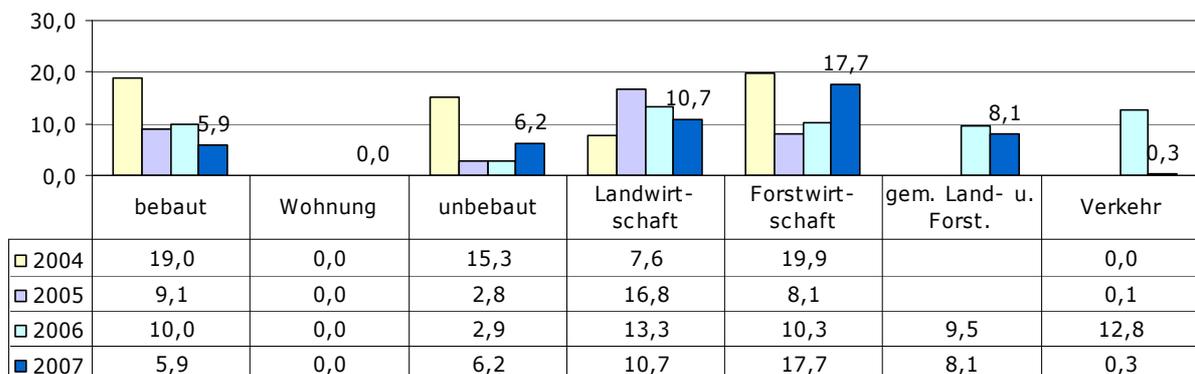
Anzahl der Kaufverträge in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



Flächenumsatz [ha] in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



4.7.8 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 17.400 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 IV

Insgesamt sind die Fallzahlen gegenüber 2006 um rd. 22% gestiegen, was sich in fast allen Teilmärkten wieder spiegelt.

Beim Wohnungseigentum stiegen die Verkäufe um 50%. Der Geldumsatz stieg hier von 3,7 Mio. auf rd. 8,2 Mio. €. Allein im Ortskern von Nümbrecht wurde ein Volumen von über 2,5 Mio. € vornehmlich beim Verkauf von Neubauwohnungen umgesetzt.

Ein starker Flächenumsatz wurde bei den landwirtschaftlichen Flächen verzeichnet. Hier erreichten 12 Kauffälle zusammen rd. 36 Hektar Umsatz.

Innerhalb des Baugebietes „Breidenbacher Weg“ (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15) in Nümbrecht sind von den ursprünglich 39 Baugrundstücken noch 6 zu verkaufen. Im Neubaugebiet Bierentbachtal, Eichfeld stehen 13 Baugrundstücke zur Verfügung.

Darüber hinaus werden verschiedene Baugebiete, z.B. in Rommelsdorf, Winterborn und Marienberghausen, durch private Erschließungsträger erschlossen und vermarktet.

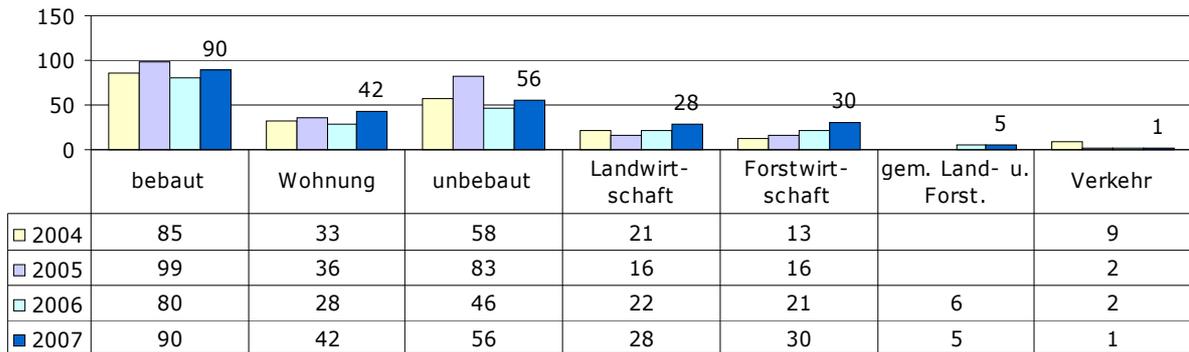
Um zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen, besteht eine interkommunale Zusammenarbeit (Oberberg-Süd) mit der Gemeinde Morsbach und der Stadt Waldbröl. Die Gemeinde Nümbrecht hat das Gewerbegebiet „Elsenroth“ um 7 ha erweitert. Es bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Die Erschließung des 2. Bauabschnittes des „Gewerbeparks Elsenroth“ ist abgeschlossen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2008.)

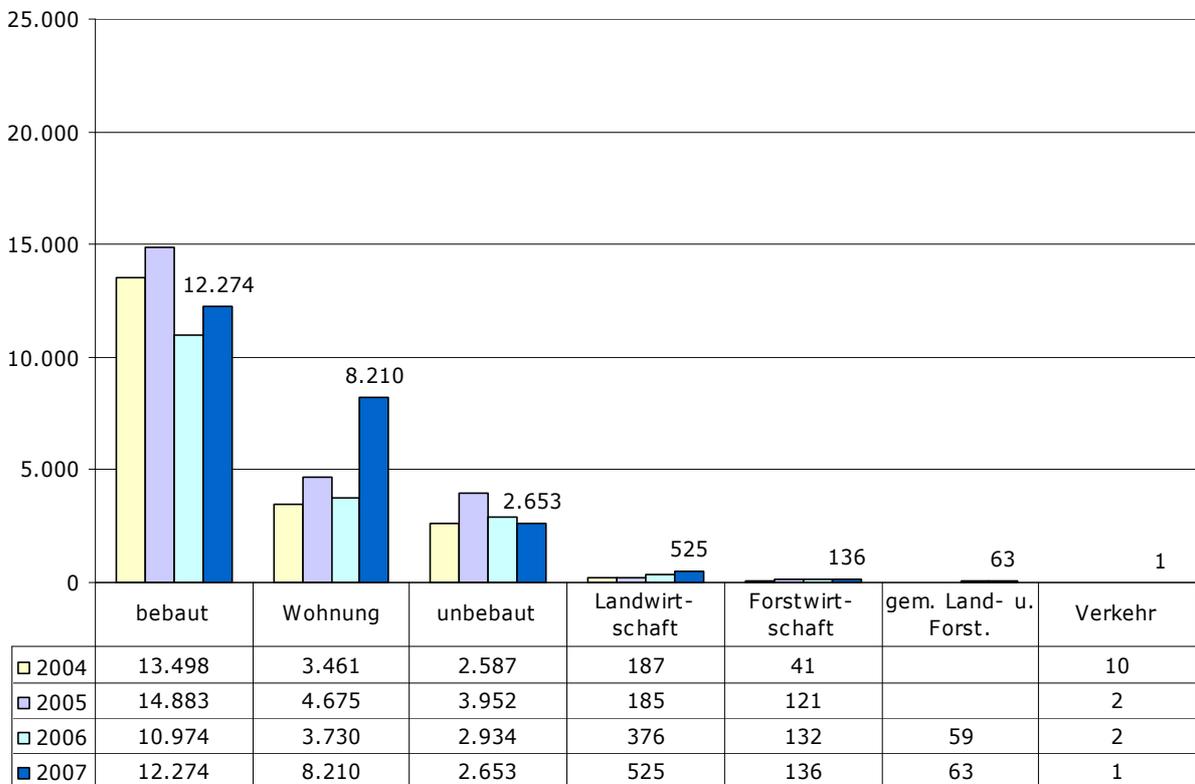
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Nümbrecht auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2004	225	19.838	60,8
2005	255	24.069	81,1
2006	208	18.262	77,5
2007	252	23.861	98,0

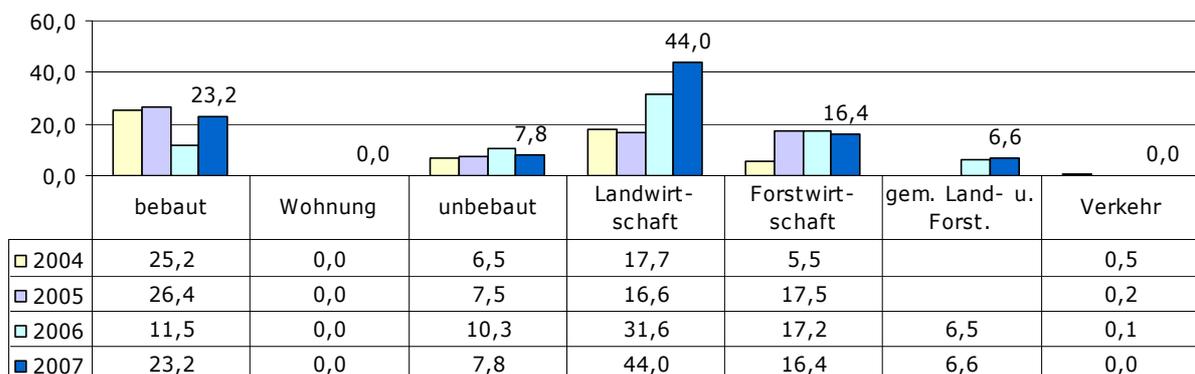
Anzahl der Kaufverträge in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



Flächenumsatz [ha] in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



4.7.9 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 24.600 Einwohner bei einer Fläche von etwa 54 km². Die Industrie ist sehr vielseitig ausgerichtet. Kleine und mittlere Betriebe herrschen vor. Wichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, dem Maschinenbau und der Metallverarbeitung.

Radevormwald verfügt über ein Gymnasium, eine Realschule, eine Hauptschule, eine Förderschule mit den Schwerpunkten Lernen, soziale und emotionale Entwicklung und Sprache, diverse Grundschulen und ein gut ausgestattetes Krankenhaus. Die Bildungsstätten der Barmer Ersatzkasse und einer evangelischen Gesellschaft sowie das Trainingszentrum der City-Bank AG bereichern den Dienstleistungssektor. Im Freizeitbereich sind das Freizeit- und Erholungsbad „aquafun“, das Segelfluggelände und die dem Stadtgebiet benachbarten Talsperren erwähnenswert.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Radevormwald

Mit 187 Verkäufen in 2007 wurden geringfügig mehr Kauffälle registriert als in 2006. Der Gesamtgeldumsatz stieg jedoch um über 50% auf 38,6 Mio. €, während der Flächenumsatz um rd. 25% rückläufig war.

Mit lediglich 21 Kauffällen unbebauter Grundstücke wurde der gleiche Geldumsatz erzielt wie in 2005. Die Fallzahlen bei den bebauten Objekten stiegen wieder an und lagen mit 91 Verkäufen annähernd auf dem Niveau von 2005. Auch der Geldumsatz lag auf diesem Niveau, wenn man den atypischen Zuwachs, der in 2007 aufgrund eines einzelnen, übergroßen Kauffalles zu verzeichnen ist, unberücksichtigt lässt. Mit 58 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum liegen die Fallzahlen geringfügig unter dem Vorjahresniveau und somit auf dem niedrigsten Stand seit 1996. Der Geldumsatz fiel hier um rd. 18%. Bei den gemischt genutzten land- und forstwirtschaftlichen Flächen lag ein Kauffall vor, dessen Gesamtfläche über 100 Hektar betrug.

Im Wohnbaugebiet „Laaker-Felder“ veräußert die Stadt Radevormwald zz. unbebaute Grundstücke am nordöstlichen Stadtrand. Zudem werden Wohnbaugrundstücke von einem privaten Investor auf einem ehemaligen Firmengelände an der Bahnstraße angeboten; (neu-)bebaute Grundstücke veräußert ein weiterer Investor im Stadtteil Herbeck. In den genannten Baugebieten sind nur noch wenige Grundstücke verkäuflich, mit der Überplanung der Loh'schen Weide im Ortsteil Bergerhof schafft die Stadt Radevormwald in den nächsten Jahren weitere Wohnbaugrundstücke.

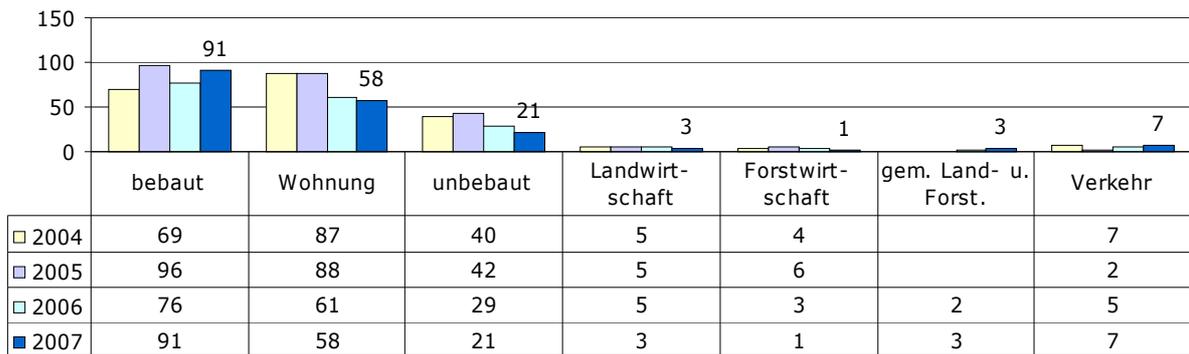
Im Anschluss an den Bauabschnitt 1A des Gewerbegebietes Ost (Bereich „Schüttendeich“) stellte die Stadt Radevormwald einen Bebauungsplan für den 2. Bauabschnitt (Bereich Rädereichen) des Gewerbegebietes auf. Hier stehen nun weitere 9 ha Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2008.)

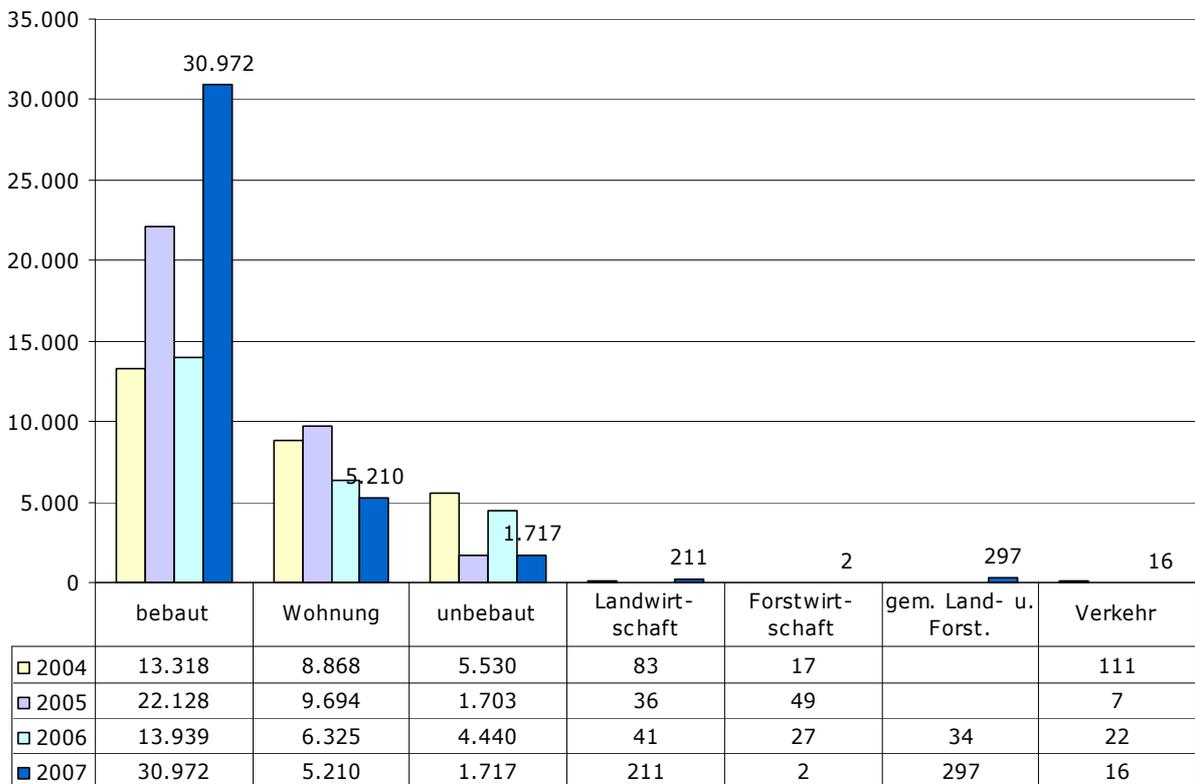
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Radevormwald auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2004	216	28.109	23,6
2005	240	33.622	33,7
2006	183	25.671	174,1
2007	187	38.621	130,8

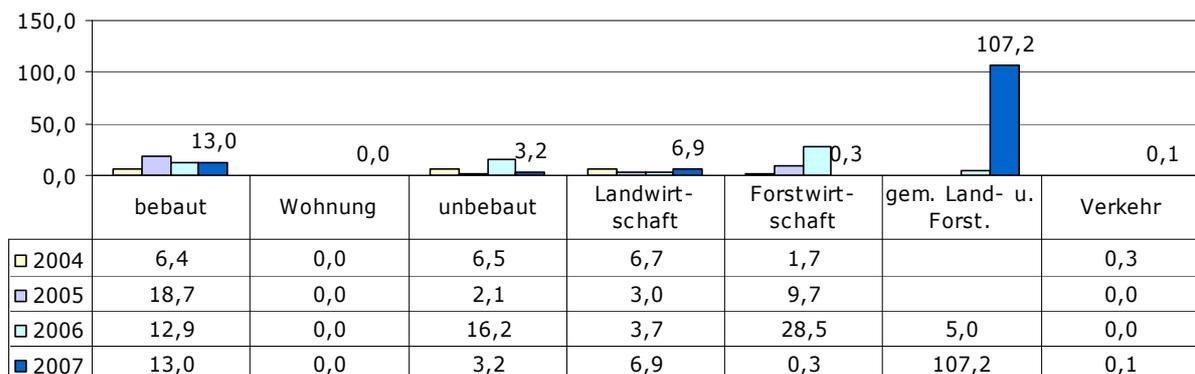
Anzahl der Kaufverträge in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



Flächenumsatz [ha] in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



4.7.10 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 19.600. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektrotechnik und Maschinenbau.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Insgesamt liegt die Anzahl der registrierten Kauffälle in Reichshof rd. 12% unter dem Vorjahresniveau. Es wurden in 2007 zwar 11% weniger unbebaute Grundstücke veräußert als ein Jahr zuvor, doch der Geldumsatz stieg um rd. 36%. Der Flächenumsatz fiel um 25%.

Im Teilmarkt bebauter Grundstücke lagen die Fallzahlen auf dem Niveau der Jahre 2004 und 2006. Auch der Geldumsatz lag auf dem Niveau von 2004, wenn man den atypischen Zuwachs, der in 2007 aufgrund eines einzelnen, übergroßen Kauffalles zu verzeichnen ist, unberücksichtigt lässt.

Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt spielt 2007 in Reichshof lediglich eine geringe Rolle. Die Fallzahlen wie auch die Umsatzzahlen sind rückläufig.

In der Gemeinde Reichshof sind in den letzten Jahren zwei neue Wohnbaugebiete (Denklingen-Auf der Hardt und Eckenhagen-Vor der Gemeinde) entstanden, in denen noch Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau angeboten werden. In Planung befindet sich ein weiteres Baugebiet im Ortsteil Hahnbuhe (ca. 10 min fußläufig nach Eckenhagen). Dort entstehen ca. 15 neue Baugrundstücke, die voraussichtlich ab Sommer 2008 zum Verkauf angeboten werden können. Außerdem werden 5 weitere Baugrundstücke in Eckenhagen, „Im Grund“ in diesem Jahr erschlossen und stehen zum Verkauf. Zusätzlich zu diesen Baugebieten gibt es in den verschiedenen Ortschaften der Gemeinde Reichshof noch diverse Baugrundstücke, die sich in privater Hand befinden und deren Bebauung oder Verkauf daher von den Eigentümern betrieben wird.

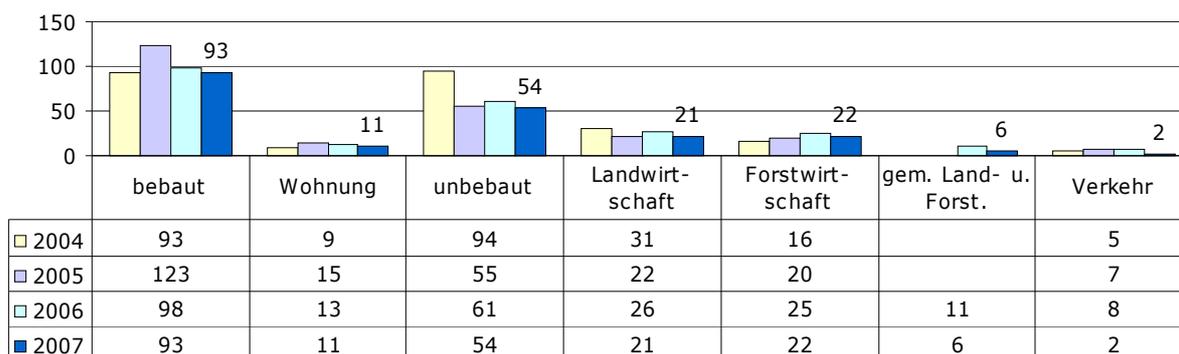
Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath in Reichshof. Im III. Planabschnitt stehen noch zwei Grundstücke zum Verkauf (21.257 m² und noch 3.229 m²). Die Erschließungsarbeiten im IV. Planabschnitt sind abgeschlossen, die Flächen werden vermarktet und können bebaut werden. Dort stehen noch ca. 1,5 Hektar zur Verfügung. Die Erschließung des V. Planabschnittes wird zurzeit durchgeführt.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2008)

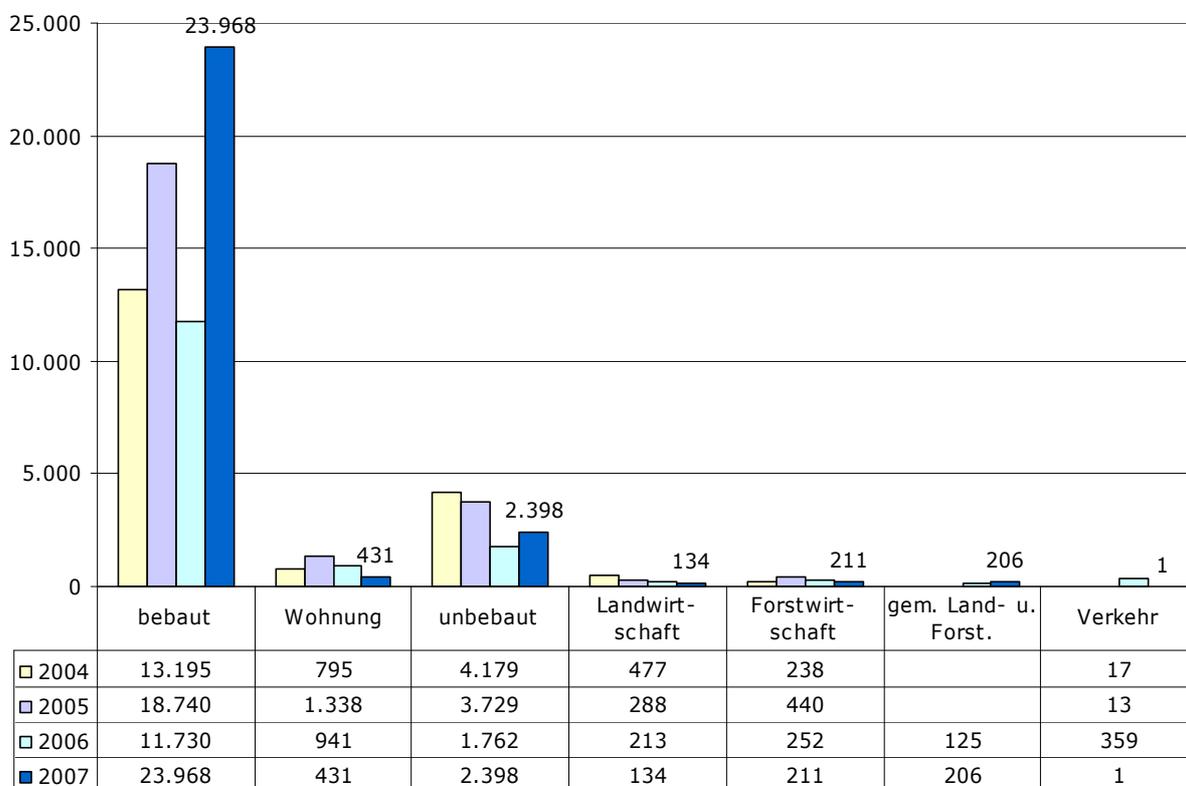
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Reichshof auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2004	254	19.071	116,4
2005	245	24.588	117,1
2006	243	15.386	106,8
2007	214	27.929	89,2

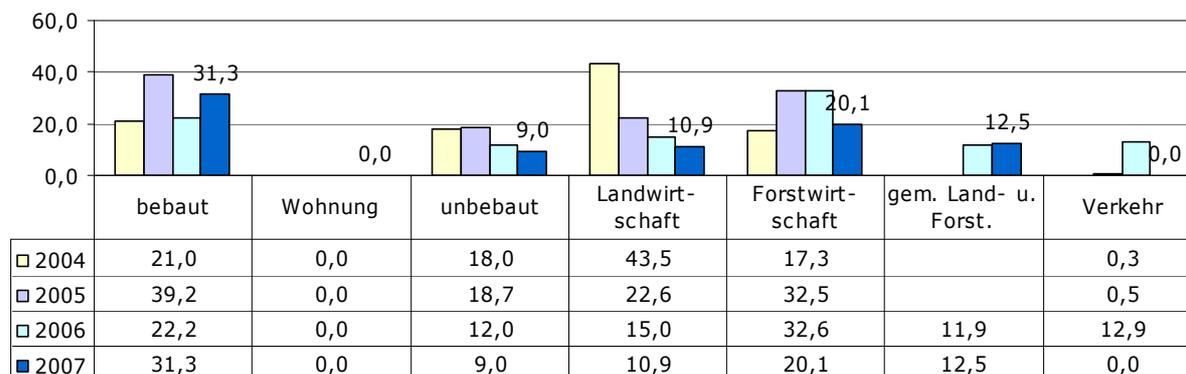
Anzahl der Kaufverträge in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



Flächenumsatz [ha] in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



4.7.11 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 19.600 Einwohner bei einer Fläche von etwa 63 km². Mit dem Gewerbegebiet Boxberg wurde für die Waldbröler Industrie eine verlässliche Grundlage geschaffen. Darüber hinaus ist der Dienstleistungssektor in Waldbröl von Gewicht.

Waldbröl weist ein Gymnasium, eine Gesamtschule, Realschule, Hauptschule und ein Berufskolleg auf. Das Kreiskrankenhaus Waldbröl ist akademisches Lehrkrankenhaus und dient der regionalen Spitzenversorgung und wird ab 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Gummersbach in einer Holding geführt. 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 IV

Bis auf den Eigentumswohnungsmarkt legten in den Hauptteilmärkten die Fallzahlen zu. Insgesamt stiegen die Verkäufe um rd. 22% und erreicht wieder das Niveau von 2004/2005. Geld- und Flächenumsatz erreichten Höchstwerte.

Bei den unbebauten Grundstücken wurden deutlich mehr Kauffälle registriert als in 2006, was zu einer Zunahme des Flächenumsatzes führte. Der Geldumsatz blieb jedoch auf dem Niveau des Vorjahres.

Bei den bebauten Grundstücken wurde der Geldumsatz des Vorjahres nochmals übertroffen. Bereinigt man diese Zahlen jedoch um zwei Verkäufe von Gewerbeobjekten, so wurde lediglich das Umsatzniveau des Jahres 2004 erreicht.

Der Geldumsatz von Wohnungs- und Teileigentum lag leicht über dem Niveau der Jahre 2006 und 2004.

Neubaugelände größeren Umfangs werden im Gebiet der Stadt Waldbröl derzeit nicht ausgewiesen. Der Rat der Stadt Waldbröl berücksichtigt dabei den Rückgang der Baulandnachfrage. Kleinteiligen Entwicklungen wird der Vorzug gegeben.

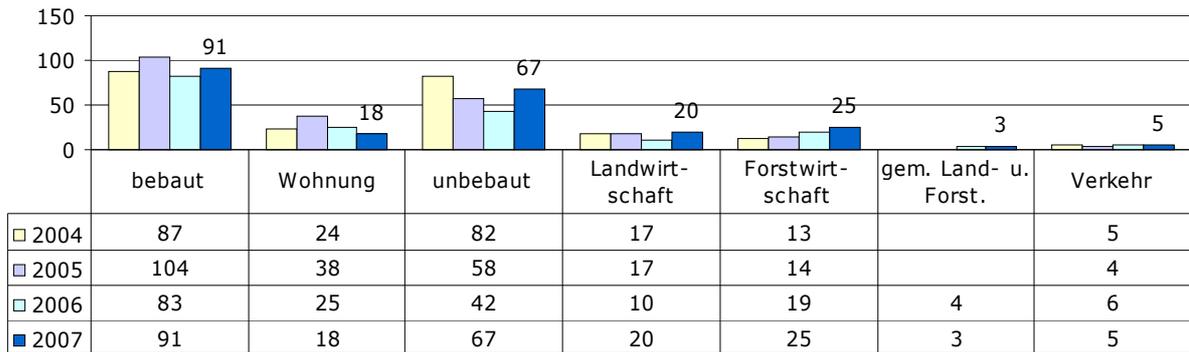
Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbeflächen befindet sich Waldbröl in einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Morsbach und der Gemeinde Nümbrecht. Hierfür hat Waldbröl den Gewerbepark „Hermesdorf II“ ausgewiesen und einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt. Es stehen voraussichtlich ab Herbst 2008 weitere rund 12 ha Gewerbeflächen zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2008.)

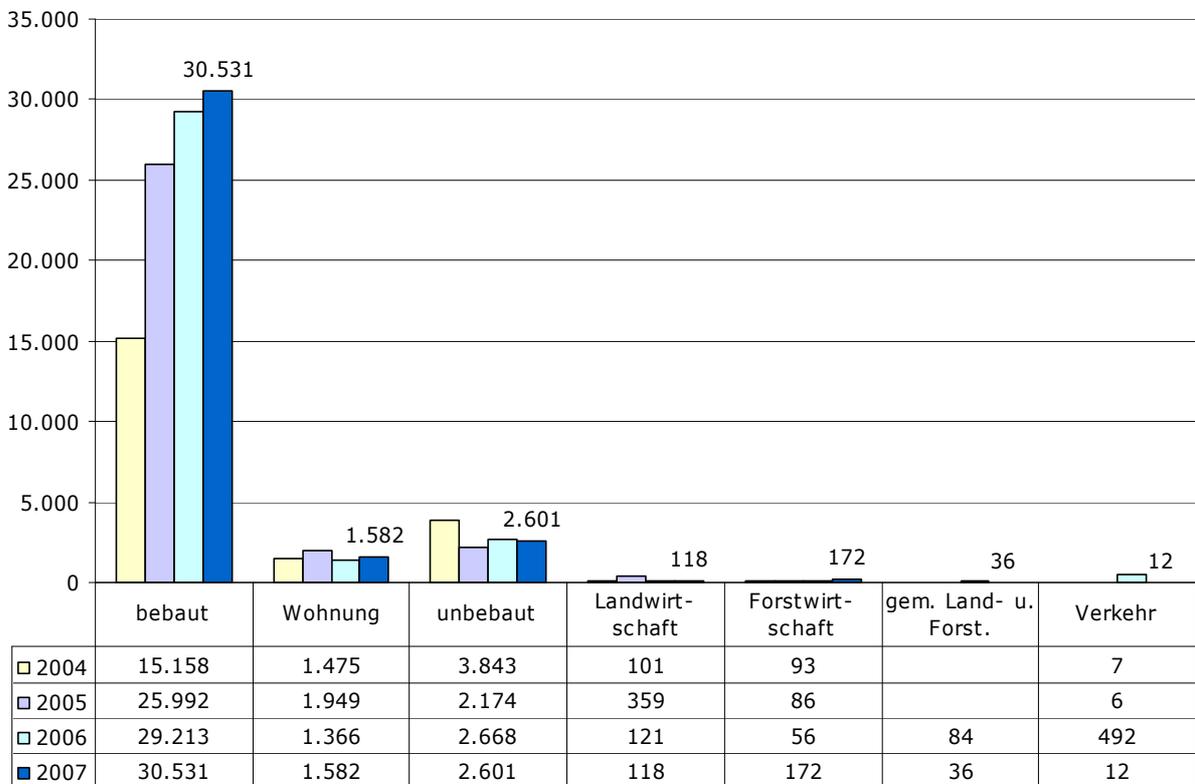
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Waldbröl auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2004	231	20.925	55,5
2005	237	30.965	73,6
2006	190	34.054	57,6
2007	231	35.253	84,9

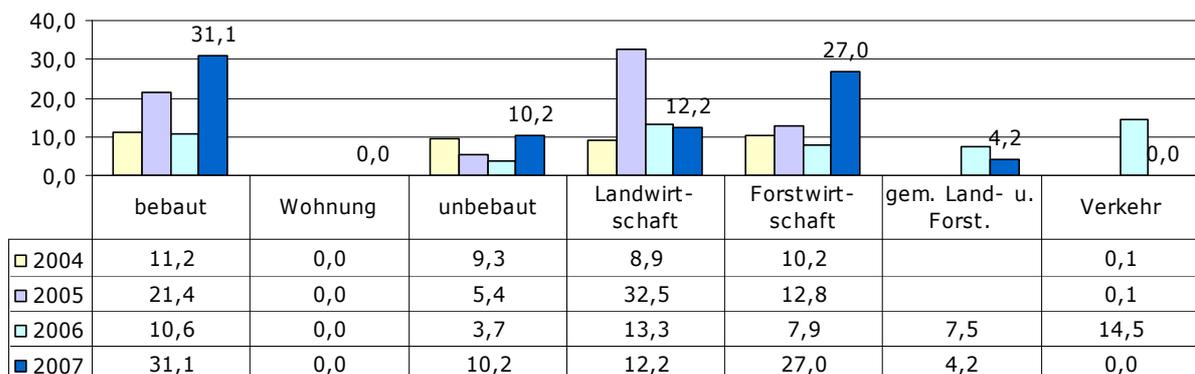
Anzahl der Kaufverträge in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



Flächenumsatz [ha] in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



4.7.12 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 26.300 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 und mehrere Grundschulen. Im Freizeitbereich sind insbesondere der städtische Freizeitpark, die Tropfsteinhöhle, das sonnenbeheizte Freibad, die Eissporthalle und die Motocross-Rennstrecke in Bielstein zu nennen.

Quelle: Stadt Wiehl, FB 6 Stadtentwicklung und Umwelt

Die Gesamtzahl der Verkäufe ging um rd. 17% zurück, was sich insbesondere bei den bebauten Objekten und beim Wohnungs- und Teileigentum widerspiegelt.

Beim Teilmarkt der unbebauten Grundstücke lagen die Fallzahlen, wie auch der Geldumsatz, auf dem Niveau von 2006. Der Flächenumsatz stieg hier um das Doppelte auf 9,5 Hektar.

Der Markt bei bebauten Grundstücken ist deutlich rückläufig und liegt auf dem Niveau von 2004.

Alle Gewerbegebiete werden laufend auf ihre städtebauliche Zweckmäßigkeit untersucht. Hieraus werden dann Änderungen und Ergänzungen von Bebauungsplänen abgeleitet, die wiederum zu neuen Gewerbeflächen führen oder bisherige gewerbliche Flächen für die firmenspezifischen Abläufe sinnvoll nutzbar machen sollen. Hiermit will die Stadt Wiehl ständig für die ansässigen Firmen ihren Standort sichern helfen und neuen Firmen einen gewerblichen Standort verschaffen.

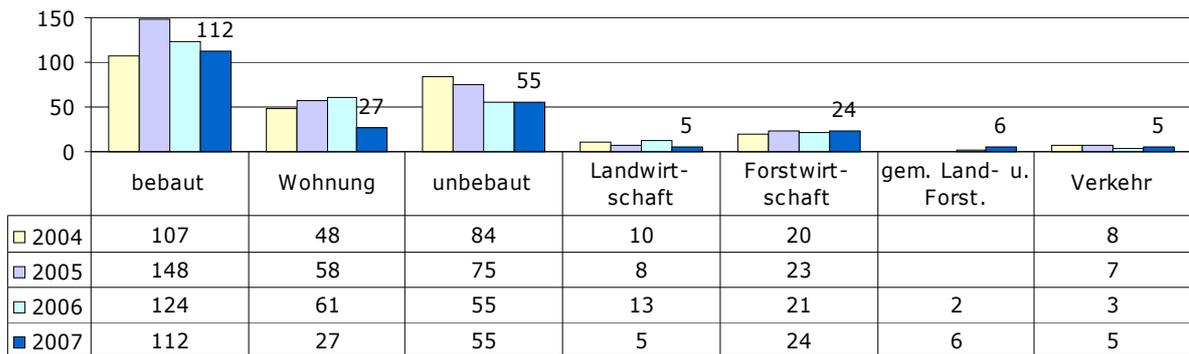
Das neue Stadtentwicklungskonzept II soll zeigen, welche Wohnbauland- und Gewerbeflächenreserven auch unter demografischen Gesichtspunkten erforderlich sind und in ökologischer Hinsicht noch erschlossen werden können.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März. 2008.)

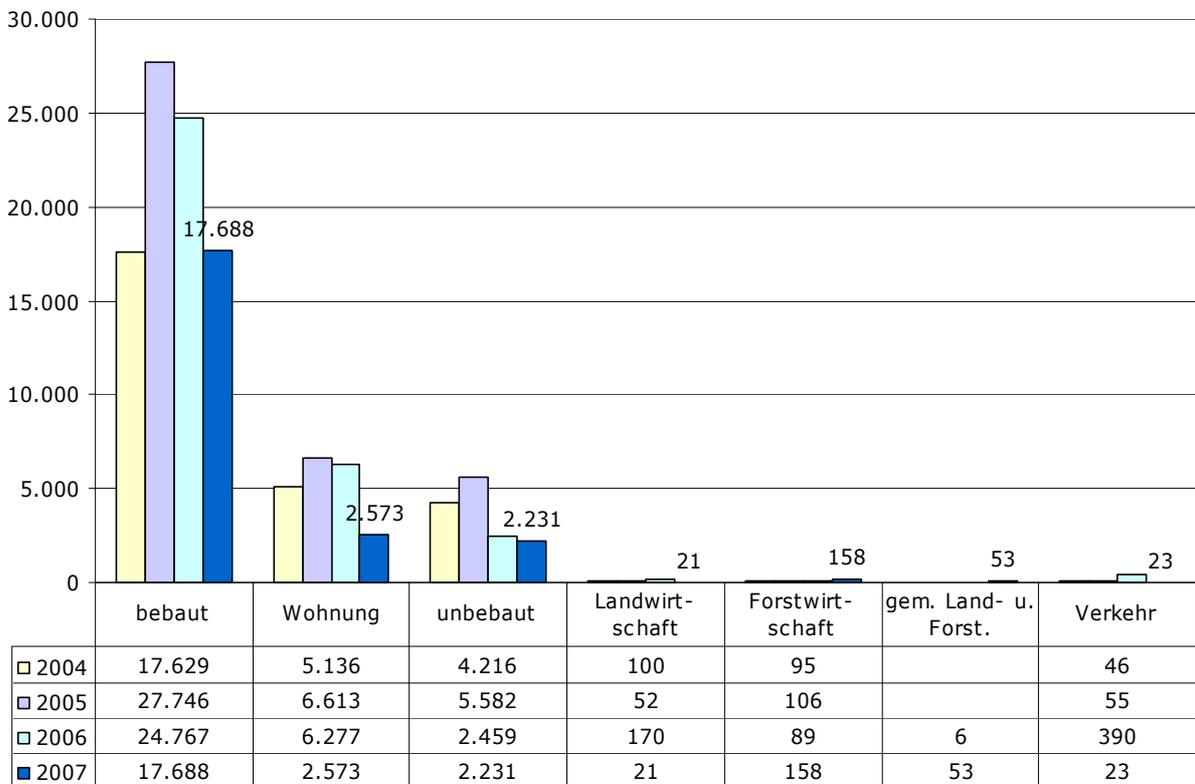
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wiehl auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2004	278	27.228	41,7
2005	323	40.161	48,3
2006	283	34.274	69,1
2007	235	22.877	46,8

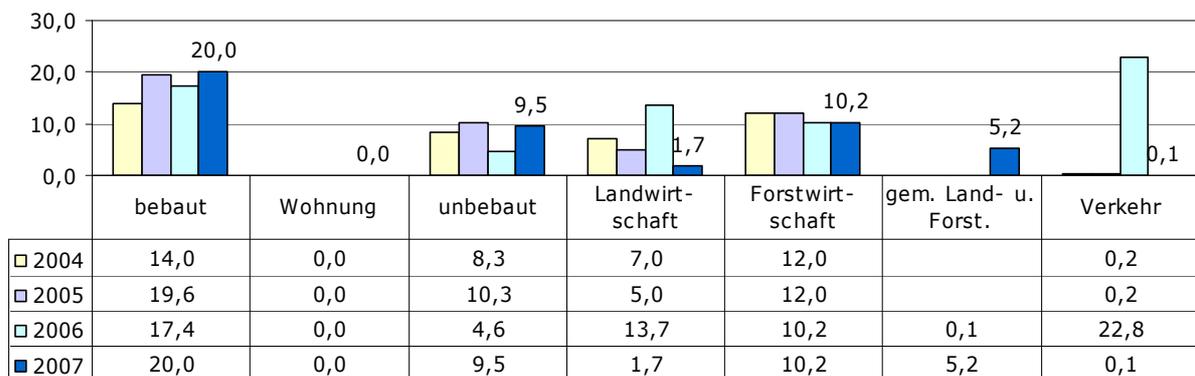
Anzahl der Kaufverträge in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



Flächenumsatz [ha] in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



4.7.13 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. 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 23.600 Einwohner und ist mit einer Fläche von 118 km² die größte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Elektrotechnische Industrie, Armaturenherstellung, Kabelproduktion, Kunststoff- und Metallverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Das Angebot im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor (Dienststellen der Agentur für Arbeit, des Amtsgerichts, des Finanzamtes sowie der Prüfstelle des TÜV) ist mit rd. 3.800 Arbeitsplätzen in Wipperfürth besonders attraktiv.

Neben einem Krankenhaus bietet Wipperfürth acht Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, zwei Gymnasien, drei Sonderschulen sowie die beruflichen Schulen mit integrierter Fachoberstufe an. Von wirtschaftlicher Bedeutung ist der Verkehrslandeplatz Neye mit einer Vielzahl von Starts und Landungen auch im Geschäftsreiseverkehr. Sehenswert sind die romanische Pfarrkirche St. Nikolaus und die kleinteilige überwiegend durch Fachwerk geprägte Innenstadt mit zahlreichen Geschäften und Gastronomie. In den von alten Bürger- und Kaufmannshäusern, geprägten Häuserzeilen findet man ein großes Angebot an Waren des täglichen Bedarfs wie z.B. Lebensmittel, sowie eine große Palette von Waren des langfristigen Bedarfs wie, Bekleidung, Schmuck, Elektronik, Möbel, u. a. m.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Wipperfürth

Die Anzahl der registrierten Verkäufe stieg gegenüber 2006 um rd. 17%. Der Gesamtgeldumsatz fiel jedoch um rd.25% auf 19,7 Mio. €. Der Gesamtflächenumsatz lag mit 145,3 Hektar zwar deutlich unter dem des Vorjahres (342,6 ha), allerdings auch deutlich über den Umsatzzahlen der Jahre 2004 und 2005.

Obwohl bei den unbebauten Grundstücken die Fallzahlen um 50% stiegen, fiel der Geldumsatz in diesem Teilmarkt um rd. 22% auf ca. 3,5 Mio. €.

Die Anzahl von Wohnungseigentumsverkäufen stieg gegenüber dem Vorjahr um rd. 33%, was zu einem Geldumsatzplus von rd. 27% führte.

Die Bezirksregierung Köln hat den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Wipperfürth mit Ausnahme von zwei Teilflächen genehmigt. Somit ist der neue Flächennutzungsplan nach erfolgter Bekanntmachung vom 28.12.2007 wirksam. Die darin neu dargestellten Wohn- und Mischbauflächen belaufen sich auf ca. 48 Hektar, so dass insgesamt ca. 75 Hektar Wohn- und Mischbauflächen als Reserven und Neударstellungen zur Verfügung stehen. Diese Neuausweisungen sowie ein Mehrbedarf von ca. 1,5 Hektar Gewerbeflächen wird primär in der Innenstadt sowie zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur in den Kirchdörfern stattfinden. Der Gewerbeflächenstandort Weinbach-Klingsiepen wird durch die Neударstellung im FNP gestärkt. Die Neuentwicklung von Wohn- und Gewerbebauflächen auf Basis des neuen FNP ist nun in der städtischen Entwicklung.

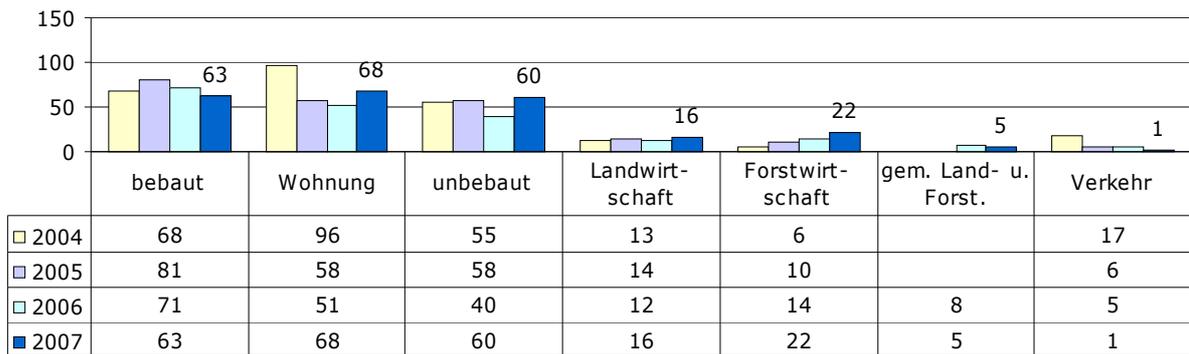
Am 14.12.2005 hat der Rat der Stadt Wipperfürth einen Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement in Wipperfürth gefasst. Eine Neuentwicklung von Bauland findet zukünftig nur unter diesen Voraussetzungen statt. Die Ziele gelten für neu zu schaffendes Wohn- und Gewerbebauland und beinhalten u. a. die Sicherung von preiswertem Wohnbauland für junge Familien mit Kindern sowie eine gerechte Verteilung der Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2008.)

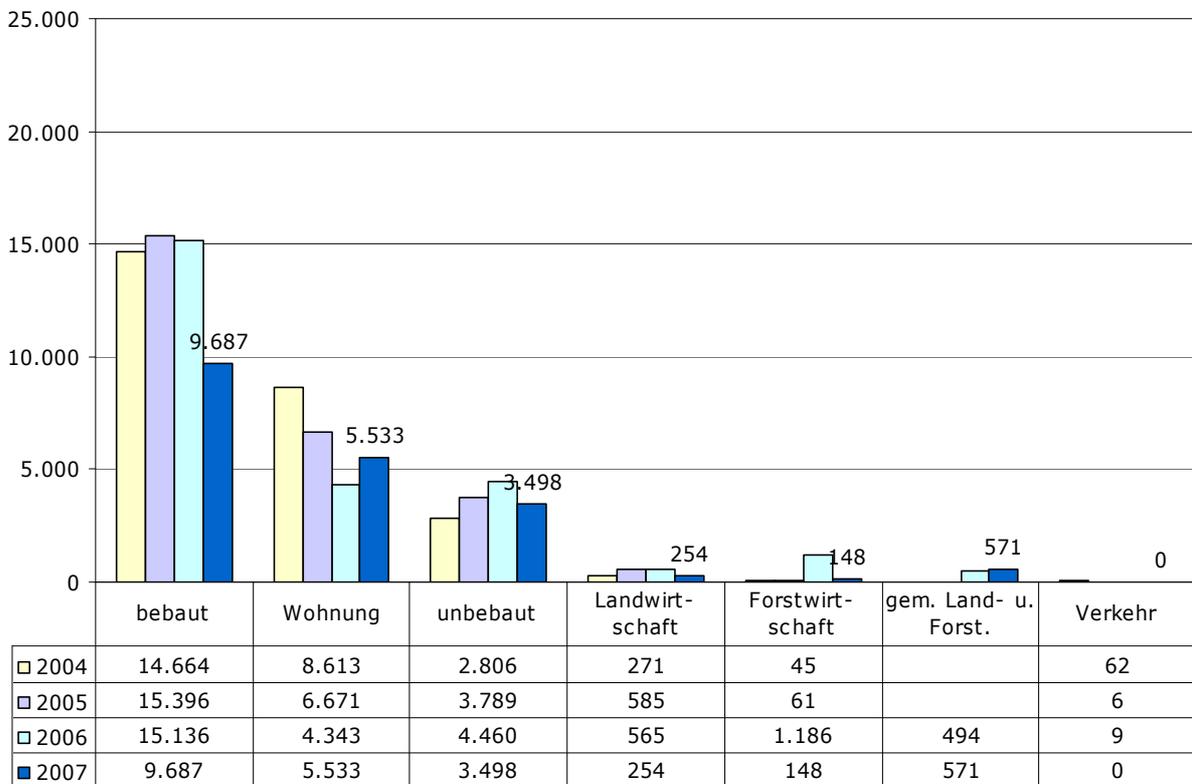
Nachfolgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wipperfürth auf.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2004	263	26.821	86,3
2005	227	26.507	89,3
2006	202	26.351	342,6
2007	236	19.691	145,3

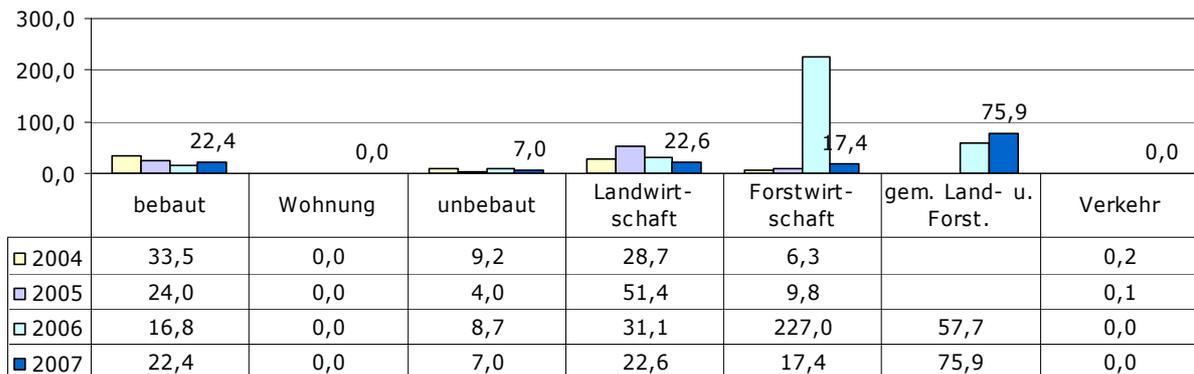
Anzahl der Kaufverträge in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



Geldumsatz [Tsd. €] in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



Flächenumsatz [ha] in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



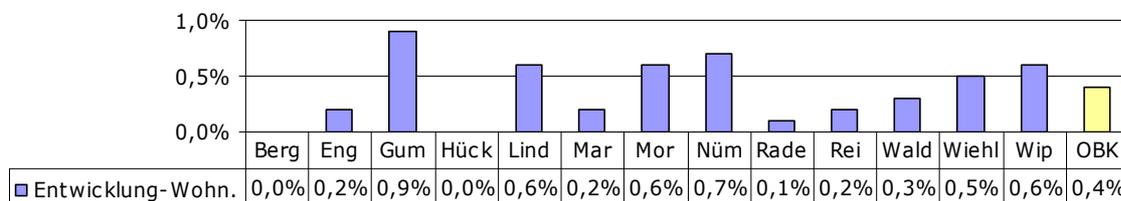


5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise für unbebaute Grundstücke wurde das allgemeine Preisniveau gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Nach Ausschluss der durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Preise standen rd. 320 Kaufpreise für die Bodenrichtwertermittlung zur Verfügung. Auf Grundlage der beschlossenen Bodenrichtwerte stellt sich die durchschnittliche Entwicklung in den Städten und Gemeinden wie folgt dar:

Wohnbaulandpreisentwicklung in 2007



Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau geringfügig um 0,4%. Wie im Vorjahr ist in keiner Gemeinde eine Absenkung des Preisniveaus festzustellen.

5.2 Geschosswohnungsbau

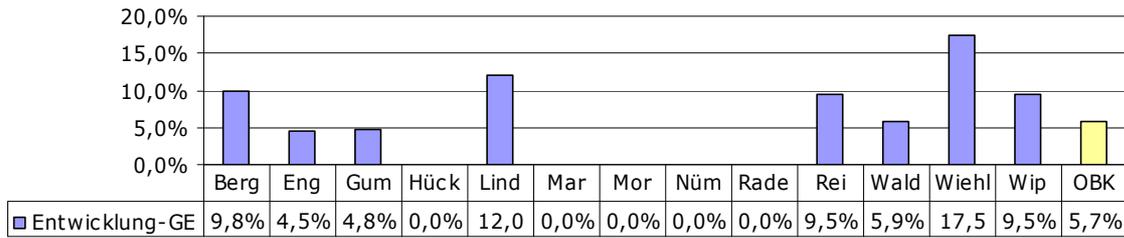
Auf Grund der auswertbaren Kaufpreise kann davon ausgegangen werden, dass für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (ohne sozialen Wohnungsbau) bei annähernd ähnlicher Ausnutzung dem individuellen Wohnungsbau vergleichbare Bodenpreise gezahlt werden. Im Jahr 2007 sind hiervon keine abweichenden Tendenzen aufgefallen.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Das Preisniveau im Bereich des Gewerbebaulandes war im Oberbergischen Kreis in den letzten Jahren relativ konstant. Einige wenige Gewerberichtwerte wurden zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die Preise der gewerblichen Baulandflächen werden nicht zuletzt durch das Verhalten der jeweiligen Städte und Gemeinde geprägt. Gleichwohl konnte festgestellt werden, dass verschiedene Gewerbegebiete besser angenommen wurden als andere, die Bodenrichtwerte dies jedoch nicht zwangsläufig widerspiegeln.

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses spielen nachfolgende Kriterien bei den Gewerbebeständen eine Rolle. Der überregionale Einfluss, der Autobahnanschluss, die innerörtliche verkehrliche Anbindung (d.h. die Lage des Gewerbegebietes innerhalb der Gemeinde ausgehend vom nächstgelegenen Autobahnanschluss), die jeweilige Infrastruktur des Gewerbegebietes einschließlich der Topografie sowie das Art und Maß der baulichen Nutzung. Für jeden Gewerbebestandort wurden die entsprechenden Kriterien nach einem Schulnotenprinzip eingestuft und gewichtet. Aufgrund dieser Einstufung und unter Berücksichtigung der aktuellen Kaufpreise wurden alle Gewerberichtwerte nach sachverständigem Ermessen überprüft und beschlossen. Aus dem Vergleich der Bodenrichtwerte resultieren nachfolgende Preisänderungen.

Gewerbebaulandpreisentwicklung in 2007



Für die Grundstücke, die zur gewerblichen Nutzung mit dem Schwerpunkt Handel oder Dienstleistungsgewerbe vorgesehen sind, z.B. großflächige Bau- und Supermärkte, liegt der Bodenpreis deutlich über Wohnbaulandpreisen und über den Gewerbebaulandwerten.

Es liegen insgesamt 10 auswertbare Verträge für derartige Flächen (Jahrgänge 2002 – 2007) vor, die ca. das 2-fache des umliegenden Wohnbauland- bzw. Mischgebietpreises erzielen. Abbruchkosten wurden ggf. erfragt und berücksichtigt. Das Verhältnis zu den Gewerbebaulandwerten betrug etwa 5:1. Ergänzend hierzu führte der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein Westfalen (OGA) eine Untersuchung über Baulandpreise für großflächigen Einzelhandel durch, die im Grundstücksmarktbericht des OGA 2005 veröffentlicht wurde.

5.4 Erbbaugrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechte spielt im Oberbergischen Kreis lediglich eine untergeordnete Rolle. Im langjährigen Durchschnitt werden jährlich rd. 10 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge der Jahre 2004 – 2007 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzins für Neuabschlüsse** von **3,4 % ± 0,8 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Der **Median** betrug **4,0 %**. Für diese Auswertung konnten 7 Verträge, die vorrangig aus dem Nordkreis stammen, herangezogen werden.

5.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2007 mit 235 forstwirtschaftlichen Kaufverträgen nochmals um 11 % mehr als im Vorjahr abgeschlossen.

Der Umsatz dieser Flächen betrug über 175 Hektar. Dies ist ein Rückgang um rd. 71% gegenüber dem Vorjahr. Das entspricht 0,5 % der gesamtforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises. Von den 235 Kaufverträgen wurden rd. 19 % im Nordkreis, 38 % im mittleren Kreisgebiet und 43 % im Südkreis abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtflächen größer als 1.000 m² betrug. Von den verbleibenden 157 Kauffällen bezogen sich rd. 12 % auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.

Der Mittelwert aller untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs aus 2007 beträgt 0,37 €/m². Damit liegt das Preisniveau um rd. 5% über dem des Vorjahres.

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

0,35 €/m² ± 0,25 €/m² (Anz. 10, Median 0,26 €/m²)

abgeleitet.

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

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

Aus dem 2007er Datenmaterial konnten folgende **Durchschnittswerte (Boden mit Aufwuchs)** ermittelt werden:

Laubwald: **0,80 €/m² (± 0,30 €/m²)** **Median 0,85 €/m²** **Anzahl 17**

Mischwald: **0,90 €/m² (± 0,40 €/m²)** **Median 0,80 €/m²** **Anzahl 62**
(Laub- und Nadelholz)

Bauernwald: **0,70 €/m² (± 0,40 €/m²)** **Median 0,65 €/m²** **Anzahl 13**
(gemischter Aufwuchs/Stockausschlag)

Nadelwald: **0,85 €/m² (± 0,40 €/m²)** **Median 0,80 €/m²** **Anzahl 79**
(vorwiegend Fichten)
(Werte wurden auf 5 Cent gerundet) (statistische Begriffe siehe Anhang E)

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigte auf der Basis der Werte von 2007, dass bezogen auf die zuvor genannten Durchschnittspreise im **Nordkreis** (Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth und Lindlar) **und** im **Mittelkreis** (Marienheide, Gummersbach, Bergneustadt, Engelskirchen, Wiehl) bis zu **5% weniger** sowie im **Südkreis** (Waldbrohl, Morsbach, Nümbrecht und Reichshof) bis zu **5% mehr** gezahlt wurde.

Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 7 Kauffälle von **forstwirtschaftlichen Flächen** aus den Jahren **2002 bis 2006** mit Aufwuchs vor, in denen mehr **als 10 Hektar** veräußert wurden.

Der **Durchschnittswert** dieser Verkäufe beträgt **0,65 €/m² (± 0,30 €/m²) (Median 0,60 €/m²)**.

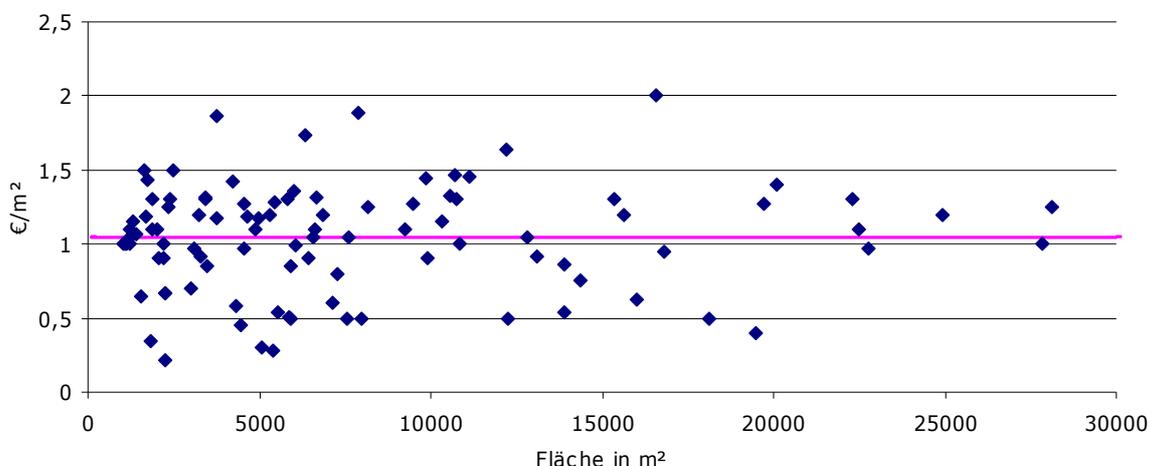
5.6 Landwirtschaftliche Flächen

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2007 rd. 138 Hektar. Das entspricht 0,4 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünlandflächen beträgt ca. 1 : 6. Die als Acker eingestuf- ten Böden sind von ihrer Bonität (natürliche Ertragsbedingungen) her nicht wesentlich besser als entspre- chende Grünlandböden. Zudem wird von den oberbergischen Landwirten eine intensive Milchwirtschaft betrieben. Deshalb werden bei den Untersuchungen Acker- und Grünlandböden zusammengefasst.

Für das Jahr 2007 standen insgesamt 147 Kauffälle zur Verfügung, für die Auswertung eigneten sich da- von aber nur 110 Fälle. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der landwirtschaftlichen Verkäufe für den gesamten Oberbergischen Kreis bis 3 Hektar Grundstücksgröße.

landwirtschaftliche Kauffälle 2007 bis 3 Hektar



Im Quervergleich zu den Kaufpreisen aus früheren Jahren wurden so genannte Ausgangswerte für land- wirtschaftliche Flächen abgeleitet.

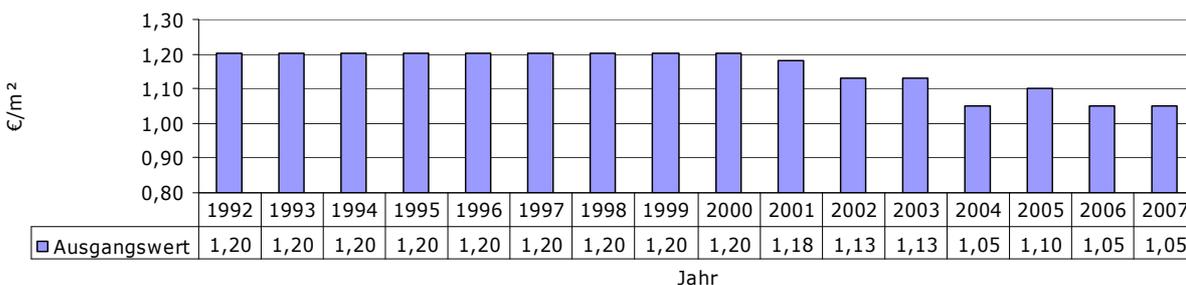
Für das Jahr 2007 wurde ein **Ausgangswert für landwirtschaftliche Flächen** von

1,05 €/m² ± 0,40 €/m² (Anz. 110, Median 1,10 €/m²)
bezogen auf eine durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl von 40 bis 45

ermittelt.

Nachfolgende Grafik zeigt die Ausgangswerte für landwirtschaftliche Flächen in der Zusammenstellung seit 1992.

landwirtschaftliche Ausgangswerte



In Abhängigkeit der natürlichen Ertragsbedingungen (Bonität) ist aufgrund langjähriger Untersuchungen eine **Preisspanne von rd. $\pm 7\%$** vom Ausgangswert zu berücksichtigen. Die Ertragsfähigkeit der Böden beträgt im Oberbergischen i.d.R. zwischen 25 und 60 Bodenpunkten (Acker-/Grünlandzahlen).

Weitergehende Aussagen zu Bodenwerten in Abhängigkeit zur Bonität sind in den Marktberichten 1992 bis 2007 dargestellt.

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 Berichtszeitraum 2007 ca. 65 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis, 21 % aus dem mittleren Kreisgebiet und die restlichen 14 % aus dem Nordkreis stammen.

Erstmals wurden für 2005 **gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen** untersucht. Dabei handelt es sich um Flächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Teilflächen unterliegen einer forstwirtschaftlichen Nutzung. Da sich die Kaufpreise auf die Gesamtflächen bezogen und eine Differenzierung nicht möglich war, wurde eine gemeinsame Auswertung vorgenommen.

Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen aus dem Berichtszeitraum 2007 wurden mit durchschnittlich **0,85 €/m² ($\pm 0,35$ €/m²)** (Anz. 39) gehandelt, der **Median** betrug **0,84 €/m²**. Die durchschnittliche Fläche betrug hier rd. 1,7 Hektar, die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,6 Hektar und rd. 6,4 Hektar.

5.7 Begünstigte land- und 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).

Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität des Bauerwartungslandes.

Der **Mittelwert** dieser Flächen betrug in 2007

3,40 €/m² bei einer Standardabweichung von $\pm 1,70$ €/m² und einem Median von 2,95 €/m².

Dieser Wert wurde aus 44 Kaufverträgen abgeleitet und liegt somit auf Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Flächengröße betrug rd. 2.400 m².

Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 28 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2007 zugrunde gelegt werden.

Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die gewerblicher oder privater Nutzung

zugeordnet wurden. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Entfernung zum nächsten Siedlungsgebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Abhängigkeiten zeigten sich hingegen von der Art der Nutzung (private oder gewerbliche Nutzung) bzw. von der Größe der Teichanlagen. Je größer diese waren desto geringer war der Verkaufspreis/m². Die folgende Einteilung gibt die Werte differenziert nach privater und gewerblicher Nutzung wieder.

Tabelle: Fischteiche

Nutzung	Mittelwert [€/m ²]	Standard- abweichung [€/m ²]	Median [€/m ²]	Anzahl	Durchsch. Fläche [m ²]
Privat	2,60	± 1,70	2,55	22	rd. 2.700
Gewerbe	4,15	± 2,75	3,70	6	rd. 7.300

Das Datenmaterial ist Ausreißer bereinigt und auf 5 Cent gerundet.

5.8 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).

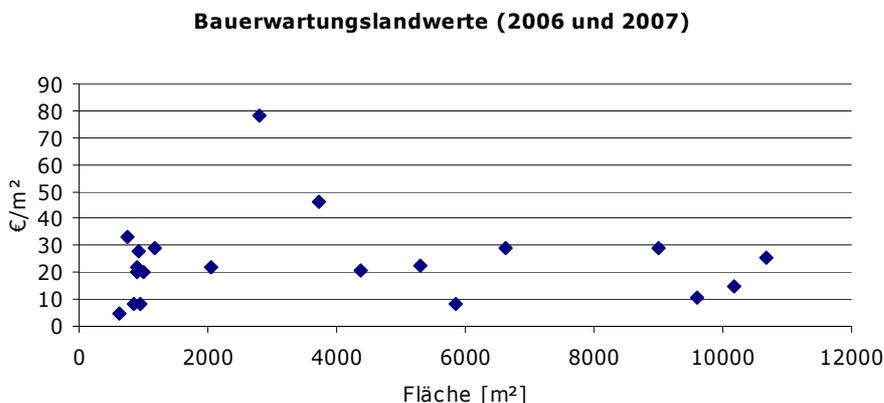
Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§4 (3) WertV 88).

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 21 Kauffällen aus den Jahren 2006 und 2007 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **46 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 27,5 %**. Der **Median** lag bei **41,5 %**.

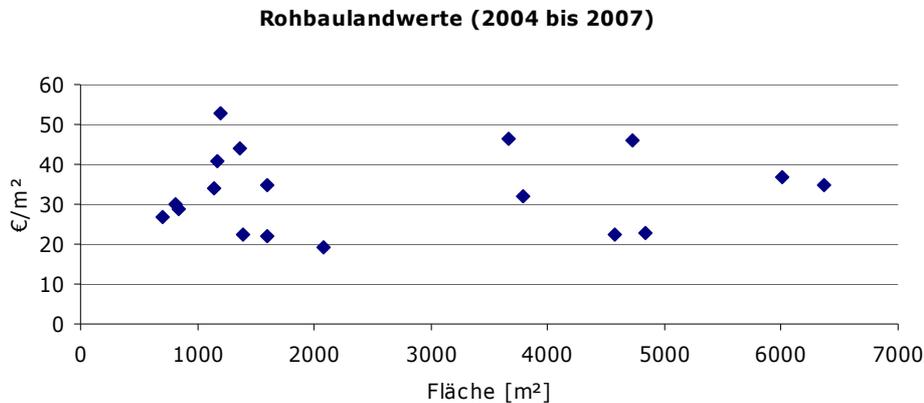
Nachfolgendes Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle (Absolutwerte) in Abhängigkeit von der Fläche.



Aus 18 Kauffällen der Jahre 2004 bis 2007 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** von Wohnbauflächen zu **58 %** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 17,0 %** und der Median lag bei **52,5 %**.

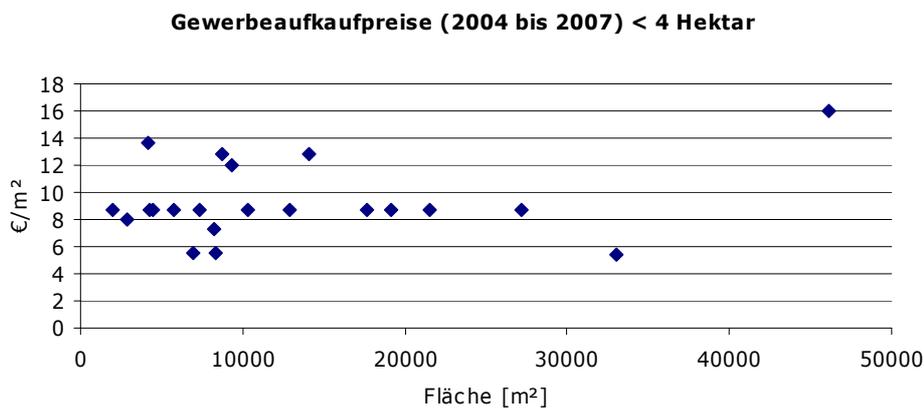
Die Wertangaben, sowohl beim Bauerwartungs- wie auch beim Rohbauland, wurden auf 0,5 % gerundet.

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle (Absolutwerte) in Abhängigkeit von der Fläche.



In beiden zuvor genannten Untersuchungen wurden Bauerwartungsland- und Rohbaulandflächen für Gewerbebauland nicht berücksichtigt. Da insbesondere die Erschließung von Gewerbebauland mit öffentlichen Mitteln subventioniert wird, ist ein Verhältnis zum erschließungsbeitragspflichtigen Gewerbebaulandwert sehr schwierig abzuleiten. Die Aufkaufpreise für gewerbliches Bauerwartungs- oder Rohbauland werden insbesondere durch die Städte und Gemeinden bestimmt. Diese Aufkaufpreise wurden in einer gesonderten Untersuchung betrachtet.

Der **Mittelwert für gewerbliches Rohbauland** betrug **9,30 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 2,65 €/m²** und einem **Median** von **8,70 €/m²**. Diese Werte wurden aus 22 Kauffällen der Jahre 2004 bis 2007 ermittelt.



5.9 Sonstige unbebaute Grundstücke

5.9.1 Ausgleichsflächen

Durch gesetzliche Neufassungen ist das Verhältnis zwischen Bauplanungsrecht und Naturschutz neu geregelt worden. Die Prüfung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs, des Ersatzes oder der Minderung erfolgt jetzt im Bauleitplanverfahren im Wege der Abwägung nach § 1a BauGB. Danach erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellung nach § 5 BauGB als Fläche zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Der **Mittelwert** für Ausgleichsflächen wurde mit **4,00 €/m²** mit einer **Standardabweichung** von **± 2,65 €/m²** und einem **Median** von **3,15 €/m²** aus 24 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 1998 bis 2007) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von 350 m² bis 22.420 m², wobei der Mittelwert bei 6.530 m² und der Median bei 6.390 m² lag. Der Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

5.9.2 Abbauland

Im Oberbergischen Kreis ist die Steinindustrie ein nicht unwesentlicher Gewerbefaktor. In verschiedenen Steinbruchbetrieben wird vor allen Dingen Grauwacke gewonnen und zu diversen Produkten weiterverarbeitet. Dem Gutachterausschuss liegen verschiedene auswertbare Kauffälle von Abbauland vor.

Der **Mittelwert für Abbauland** wurde mit **5,70 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 4,10 €/m²** und einem **Median** von **4,50 €/m²** aus 20 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 1989 bis 2007) abgeleitet. Der Mittelwert bezieht sich auf den Bodenwert incl. des Wertes des Abbaumaterials. Die veräußerten Flächen reichten von 360 m² bis 63.560 m², wobei der Mittelwert bei ca. 5.600 m² und der Median bei 4.060 m² lag. Flächen über 5 Hektar wurden bei Ableitung der durchschnittlichen Fläche nicht berücksichtigt. Der Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

5.9.3 Ver- und Entsorgungsflächen

Hierbei handelt es sich um Flächen, die von den Kommunen bzw. deren Stadtwerken oder von Ver- oder Entsorgungsfirmen benötigt werden, um infrastrukturelle Maßnahmen (Regenrückhaltebecken, Pumpstationen, Kläranlagen etc.) zu bauen. Diese Maßnahmen liegen überwiegend im Außenbereich.

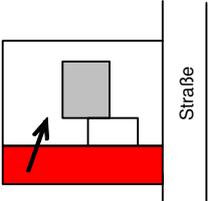
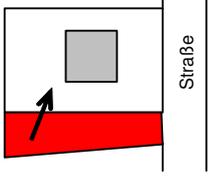
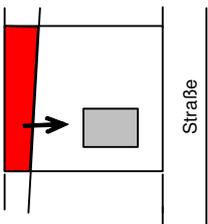
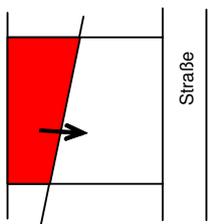
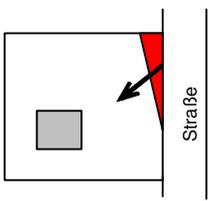
Der **Mittelwert für Ver- und Entsorgungsflächen** wurde mit **5,50 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 4,20 €/m²** und einem **Median** von **5,45 €/m²** aus 15 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2003 bis 2007) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von ca. 670 m² bis ca. 5.000 m², wobei der Mittelwert bei ca. 2.020 m² und der Median bei 1.805 m² lag.

5.9.4 Unselbstständige 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. Hierfür wurden 308 Kauffälle der Jahre 2003 bis 2007 untersucht und in Relation zum benachbarten Bodenrichtwert (vergl. Fußnote auf folgender Seite) gebracht.

	Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]*	Standardabweichung [%]*	Median [%]*	Anzahl
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken					
	a.) Baurechtlich <u>erforderliche</u> Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen				
	2003 - 2007	87	± 24	97	52
	b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)				
	2003 - 2007	39	± 28	35	70
	c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich				
	2003 - 2007	25	± 23	17	82
2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke					
	a.) Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks <u>wesentlich</u> verbessert bzw. ermöglicht wird				
	2003 - 2007	89	± 32	100	21
3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger					
	a.) Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche				
	2003 - 2007	44	± 29	38	125

* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert



6. Bebaute Grundstücke

6.1 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke

In 2007 wurden annähernd gleich viele Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft wie im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg gegenüber 2006 um rd. 2,3%, der Flächenumsatz sogar um rd. 40%.

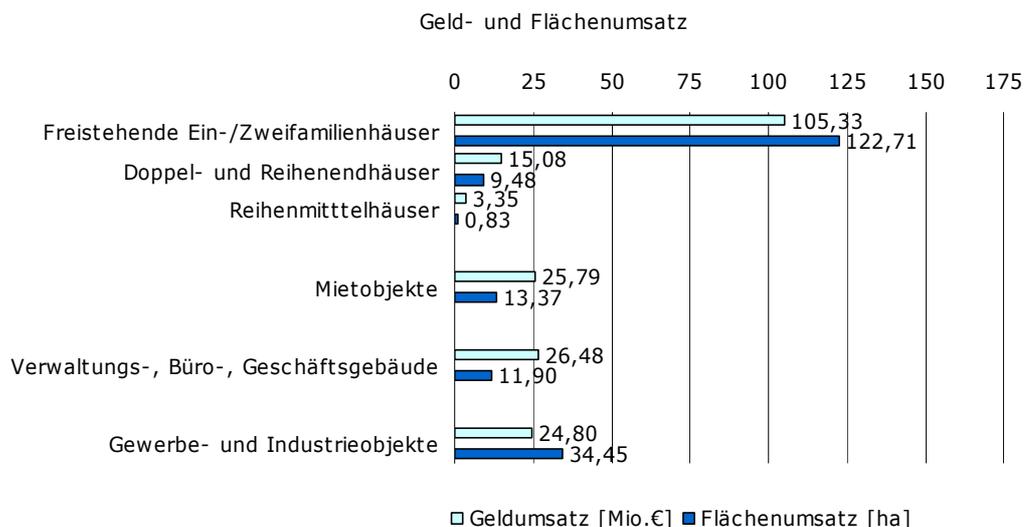
Es wurden 21% weniger Mietwohnobjekte verkauft als in 2006. Der Geldumsatz fiel hier um rd. 20% auf ca. 26 Mio. €.

Erneut gab es deutliche Zuwächse beim Verkauf von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsobjekten. Hier stieg die Anzahl der Verkäufe um 65% auf 43. Der Geldumsatz lag hier geringfügig über dem Vorjahresniveau, der Flächenumsatz stieg um 45%. Die Anzahl der Verkäufe von Gewerbe- und Industrieobjekten stieg um rd. 77%. Deren Geldumsatz erhöhte sich um rd. 23%; der Flächenumsatz hat sich fast verdoppelt.

In den nachstehenden Zahlen sind alle Verkäufe, Zwangsversteigerungen etc. enthalten. Es wurde keine Verträge ausgesondert.

Tabelle: Geld- und Flächenumsatz gegliedert nach baulicher Nutzung

	Anzahl	Geldumsatz [Mio.€]	Flächenumsatz [ha]
Ein- und Zweifamilienhäuser (Gesamt)	826	123,77	133,02
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	683	105,33	122,71
Doppel- und Reihenendhäuser	117	15,08	9,48
Reihenmittelhäuser	26	3,35	0,83
Mietobjekte	74	25,79	13,37
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	43	26,48	11,90
Gewerbe- und Industrieobjekte	64	24,80	34,45
sonstige bebaute Objekte - nicht zuordbar	152	43,63	79,59
Summe:	1159	244,47	272,33



Nachfolgend wird der Geld- und Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Gemeinden weiter aufgliedert:

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser				
Anz.	Gesamtumsatz		Fläche	Durchsch.
	Geld			Kaufpreis
	[Mio. €]	[ha]		[Tsd. €]
Bergneustadt	43	6,29	5,91	146,2
Engelskirchen	65	10,21	10,52	157,1
Gummersbach	119	20,15	14,91	169,3
Hückeswagen	24	3,84	5,61	159,9
Lindlar	56	9,63	26,99	172,1
Marienheide	45	7,63	4,76	169,5
Morsbach	31	3,01	3,82	97,0
Nümbrecht	52	7,16	9,02	137,8
Radevormwald	33	6,96	3,54	211,0
Reichshof	56	7,77	14,68	138,8
Waldbröl	59	6,94	6,85	117,6
Wiehl	70	10,93	7,23	156,1
Wipperfürth	30	4,82	8,89	160,6
Oberbergischer Kreis	683	105,33	122,71	154,2

Doppel- und Reihenendhäuser				
Anz.	Gesamtumsatz		Fläche	Durchsch.
	Geld			Kaufpreis
	[Mio. €]	[ha]		[Tsd. €]
Bergneustadt	2	0,26	0,08	131,0
Engelskirchen	12	1,99	0,91	165,5
Gummersbach	22	2,14	2,96	97,5
Hückeswagen	9	1,58	0,34	175,1
Lindlar	7	1,07	0,45	153,4
Marienheide	8	0,77	1,14	96,6
Morsbach	2	0,30	0,11	150,0
Nümbrecht	9	1,15	0,83	127,3
Radevormwald	13	2,25	0,83	172,9
Reichshof	12	1,10	0,80	92,0
Waldbröl	2	0,30	0,07	149,0
Wiehl	13	1,34	0,58	103,4
Wipperfürth	6	0,83	0,38	138,3
Oberbergischer Kreis	117	15,08	9,48	128,9

Reihenhäuser				
Anz.	Gesamtumsatz		Fläche	Durchsch.
	Geld			Kaufpreis
	[Mio. €]	[ha]		[Tsd. €]
Bergneustadt	0			
Bergneustadt	2	0,24	0,73	121,0
Engelskirchen	2	0,32	0,04	157,5
Gummersbach	4	0,56	0,13	140,8
Hückeswagen	1 1)		1)	1)
Lindlar	0			
Marienheide	1 1)		1)	1)
Morsbach	0			
Nümbrecht	1 1)		1)	1)
Radevormwald	11	1,45	0,36	131,7
Reichshof	0			
Waldbröl	1 1)		1)	1)
Wiehl	1 1)		1)	1)
Wipperfürth	2	0,25	0,06	125,0
Oberbergischer Kreis	26	3,35	0,83	129,0

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

Mietwohnobjekte				
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	1	1)	1)	1)
Engelskirchen	7	3,43	1,01	296,3 2)
Gummersbach	16	4,17	1,94	260,9
Hückeswagen	2	0,59	0,18	295,0
Lindlar	3	0,56	0,20	186,7
Marienheide	2	0,32	0,62	157,5
Morsbach	1	1)	1)	1)
Nümbrecht	5	0,94	1,68	188,6
Radevormwald	9	6,17	1,64	334,0 2)
Reichshof	2	0,28	0,28	140,0
Waldbröl	12	5,35	3,62	277,6 2)
Wiehl	3	0,54	0,37	179,0
Wipperfürth	11	1,72	1,36	155,9
Oberbergischer Kreis	74	25,68	13,37	241,1 1)

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

2) Durchschnittswert bereinigt

Verwaltungs-, Büro- und Geschäftshäuser				
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	5	0,97	0,88	194,4
Engelskirchen	4	1,50	1,01	374,3
Gummersbach	8	14,55	3,85	439,2 1)
Hückeswagen	2	0,29	0,20	142,5
Lindlar	0			
Marienheide	2	0,14	0,44	70,5
Morsbach	2	0,32	0,20	157,5
Nümbrecht	5	0,88	2,91	175,4
Radevormwald	3	0,24	0,04	79,8
Reichshof	4	0,40	0,41	99,4
Waldbröl	4	6,12	1,68	392,7 1)
Wiehl	2	0,68	0,25	339,5
Wipperfürth	2	0,41	0,04	205,5
Oberbergischer Kreis	43	26,48	11,90	253,3 1)

1) Durchschnittswert bereinigt

Gewerbe- und Industrieobjekte				
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	6	1,01	1,41	168,8
Engelskirchen	3	0,94	0,51	311,7
Gummersbach	10	2,19	5,66	218,9
Hückeswagen	3	0,94	0,22	313,8
Lindlar	3	0,61	0,37	202,5
Marienheide	2	0,53	3,80	265,0
Morsbach	0			
Nümbrecht	4	0,40	0,36	99,9
Radevormwald	10	2,17	2,27	216,8
Reichshof	8	2,39	1,82	298,8
Waldbröl	4	10,91	5,65	301,7 1)
Wiehl	9	2,58	2,73	287,1
Wipperfürth	2	0,14	9,64	67,5
Oberbergischer Kreis	64	24,80	34,45	234,9 1)

1) Durchschnittswert bereinigt

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

6.2 Häufigkeitsverteilungen bebauter Grundstücke

Die Häufigkeitsverteilung bei Verkäufen aller bebauter Grundstücke ist aus nachstehenden Tabellen und Diagrammen zu erkennen. Dabei ist ein Nord-Süd-Gefälle zu beobachten.

Zum Nordkreis zählen die Städte und Gemeinden Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth und Lindlar. Hier liegt der Schwerpunkt der Verkäufe zwischen 125.000 € und 225.000 €.

Zum Mittelkreis zählen die Städte und Gemeinden Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, Bergneustadt und Wiehl. Der Schwerpunkt der Verkäufe liegt zwischen 75.000 € und 200.000 €.

Zum Südkreis gehören die Städte und Gemeinden Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach. Der Schwerpunkt liegt hier zwischen 75.000 € und 175.000 €.

Die regionale Zuordnung der Städte und Gemeinden ist auch bei der Marktanpassungsuntersuchung (vergleiche 9.6) seit einigen Jahren in gleicher Weise erfolgt.

Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke nach Kaufpreis

Häufigkeitsverteilung des Gesamtkaufpreises aller bebauter Objekte in der Region bzw. Stadt/Gemeinde													
Klasse inTsd. €	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
25	3	2	4	5	2	2	7	1	1	3	3	4	1
50	2	4	2	3	5	2	8	6	8	5	5	9	8
75	2	3	2	2	2	8	20	6	12	6	10	8	9
100	3	5	6	4	7	13	24	10	12	11	13	10	15
125	5	7	5	10	7	11	24	6	11	7	11	23	10
150	4	12	8	11	15	17	39	8	18	6	9	10	14
175	6	8	14	11	8	12	22	12	22	4	21	8	11
200	7	16	8	7	8	10	18	5	11	1	8	7	7
225	4	7	12	2	1	6	9	6	5	0	2	1	4
250	3	9	10	2	2	5	10	4	3	1	3	1	2
275	3	2	4	2	1	6	3	1	1	1	1	4	1
300	3	6	7	1	1	4	3	2	0	0	1	4	1
325	0	1	1	1	1	1	1	0	0	0	1	1	0
350	0	1	0	0	0	1	1	3	1	0	0	0	0
375	0	0	0	0	1	0	2	0	2	0	0	0	0
400	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
500	2	0	1	0	1	3	2	1	3	0	1	0	2
> 500	0	0	5	2	2	3	11	1	2	0	0	3	5

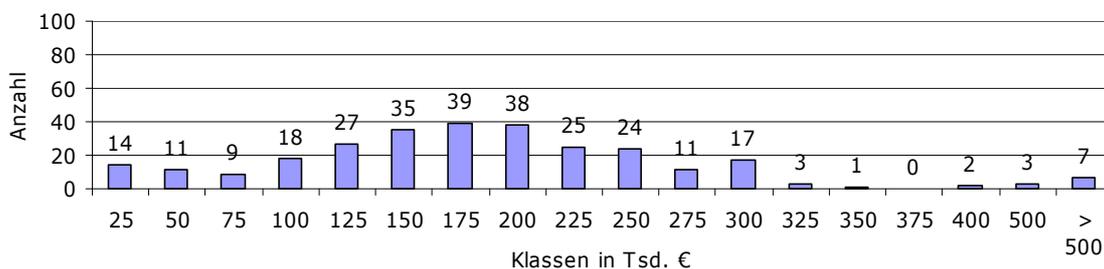
Nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der verkauften Grundstücksflächen aller bebauten Grundstücke

Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke nach Flächengröße

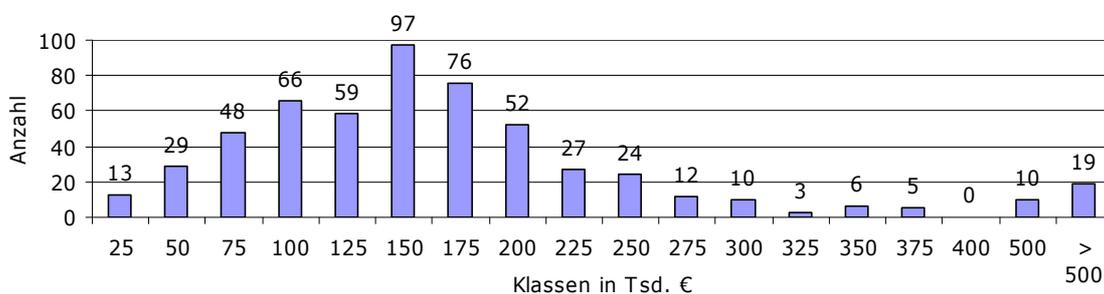
Häufigkeitsverteilung der Gesamtfläche aller bebauter Objekte in der Region bzw. Stadt/Gemeinde													
Klasse in m ²	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
300	12	6	18	8	1	9	24	9	8	6	5	6	5
400	5	5	12	3	7	9	16	7	6	2	4	5	3
500	5	10	8	5	7	11	17	4	11	3	10	7	8
600	6	13	8	4	4	12	20	5	11	6	5	8	9
700	2	3	9	3	6	9	21	7	11	6	3	10	6
800	2	6	4	1	6	9	17	8	8	3	4	1	5
900	2	9	6	5	2	6	16	6	15	1	12	5	6
1000	2	9	1	5	9	8	13	2	8	2	11	9	5
1100	1	3	3	6	1	3	8	2	5	1	4	7	6
1200	0	1	0	1	1	3	5	3	4	1	5	2	3
1300	0	1	3	2	4	0	5	0	3	2	2	0	5
1400	0	6	4	3	2	2	4	1	1	0	3	4	3
1500	1	1	2	1	0	1	4	1	2	0	3	2	4
und größer	9	11	13	16	14	22	35	17	19	12	19	27	23

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - alle bebaute Objekte:

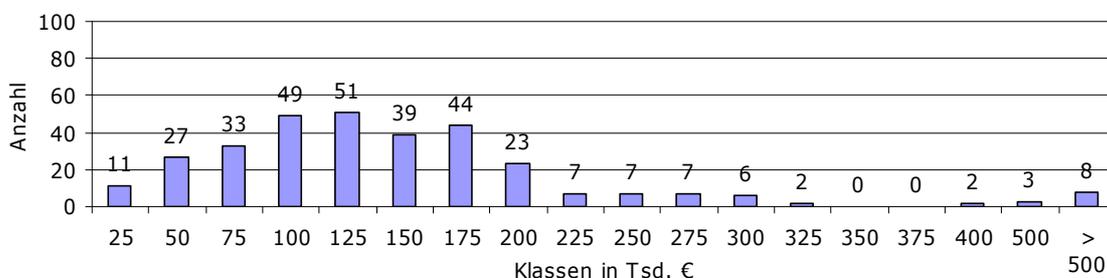
Nordkreis



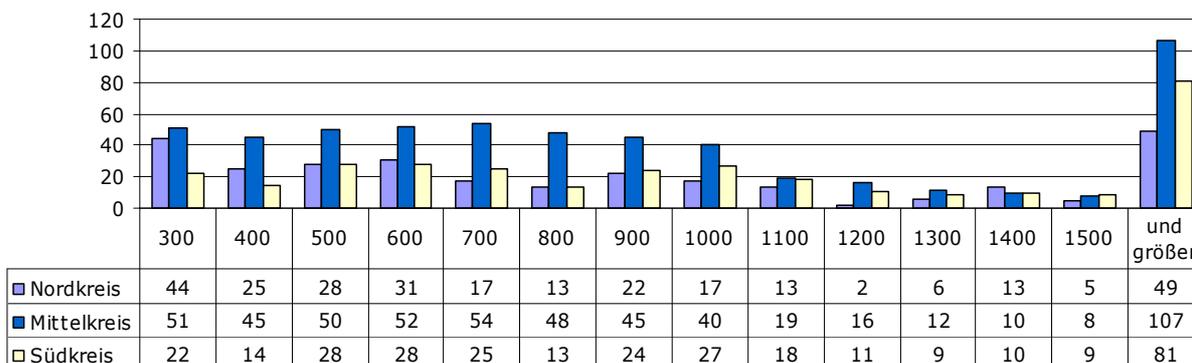
Mittelkreis



Südkreis



Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen



Nachfolgend wird die Häufigkeitsverteilung der Verkäufe von bebauten Grundstücken beschränkt auf den **individuellen Wohnungsbau** dargestellt. Es handelt sich hierbei um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser. Es schließt sich die Verteilung der Flächen an.

Auch beim individuellen Wohnungsbau liegen die Schwerpunkte wie zuvor erläutert. Im Nordkreis zwischen 125.000 € und 225.000 €, im Mittelkreis zwischen 75.000 € und 200.000 € und im Südkreis zwischen 75.000 € und 175.000 €.

Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke (nur Ein- und Zweifamilienhäuser) nach Kaufpreis

Häufigkeitsverteilung des Gesamtkaufpreises von Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Doppel- und Reihenhäuser in der Region bzw. Stadt/Gemeinde

Klasse inTsd. €	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
50	2	2	1	1	1	0	4	4	2	4	3	5	7
75	1	3	1	0	1	5	13	3	8	4	6	6	8
100	2	5	4	2	7	11	21	5	12	9	10	10	14
125	4	5	3	6	7	10	23	6	10	6	10	19	10
150	4	11	6	8	12	16	33	7	16	6	8	8	10
175	6	7	11	9	7	11	20	10	20	3	17	8	8
200	6	12	6	6	8	8	12	5	9	1	5	5	4
225	4	7	11	2	0	6	9	6	4	0	0	1	3
250	3	6	7	2	2	3	8	4	1	0	2	1	1
275	3	0	3	1	0	6	1	1	1	1	1	3	0
300	1	4	7	1	1	3	3	2	0	0	1	3	0
325	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
350	0	1	0	0	0	0	0	3	1	0	0	0	0
375	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0
400	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
500	0	0	0	0	0	1	1	0	2	0	1	0	0
> 500	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0

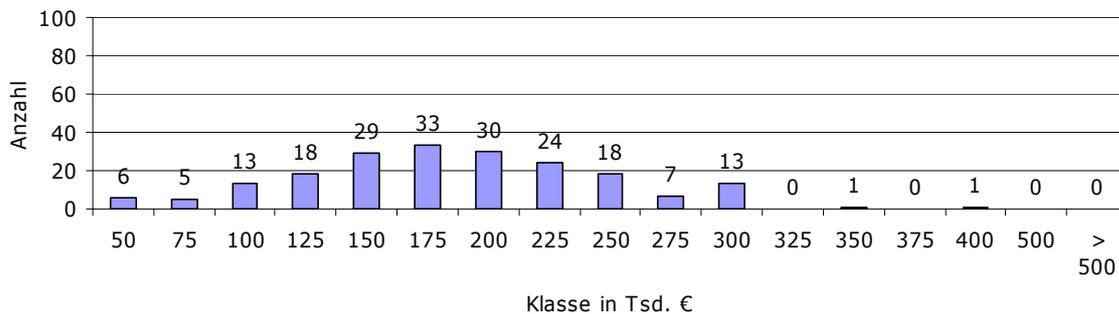
Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke (nur Ein- und Zweifamilienhäuser) nach Flächengröße

Häufigkeitsverteilung der Gesamtfläche von Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Doppel- und Reihenhäuser in der Region bzw. Stadt/Gemeinde nur Ein-/Zweifamilienhäuser

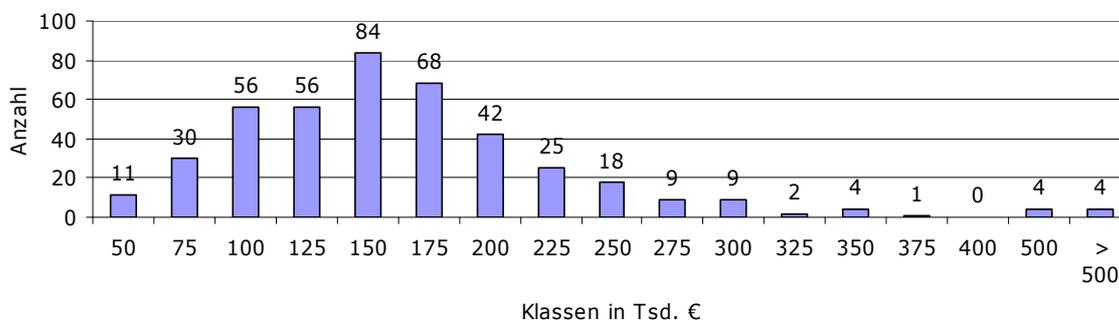
Klasse in m ²	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
300	10	6	13	4	1	6	14	6	7	4	3	3	5
400	5	4	10	3	5	7	13	7	5	1	3	5	2
500	4	9	6	4	7	10	16	3	9	2	8	6	7
600	5	10	7	1	3	12	19	5	11	5	4	6	8
700	2	2	9	3	6	8	19	7	8	4	1	6	5
800	2	6	3	1	5	6	13	6	6	3	3	1	5
900	1	8	5	5	2	5	12	5	13	1	11	5	6
1000	1	6	1	4	7	8	12	1	7	2	10	8	3
1100	1	1	1	5	1	3	5	2	4	1	3	5	6
1200	0	0	0	1	1	2	4	2	3	1	4	1	2
1300	0	1	2	1	4	0	4	0	3	2	1	0	2
1400	0	4	1	2	1	0	3	1	1	0	2	4	2
1500	1	1	2	0	0	1	4	1	1	0	3	2	3
und größer	6	7	3	5	5	14	17	11	9	10	9	18	10

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - nur individueller Wohnungsbau:

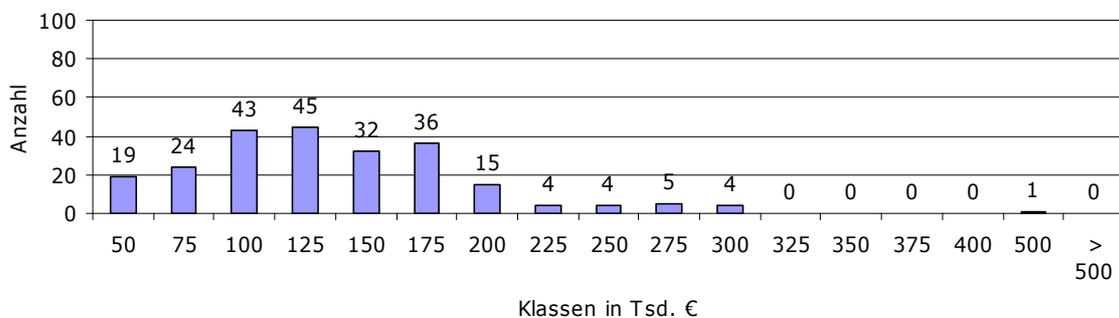
Nordkreis



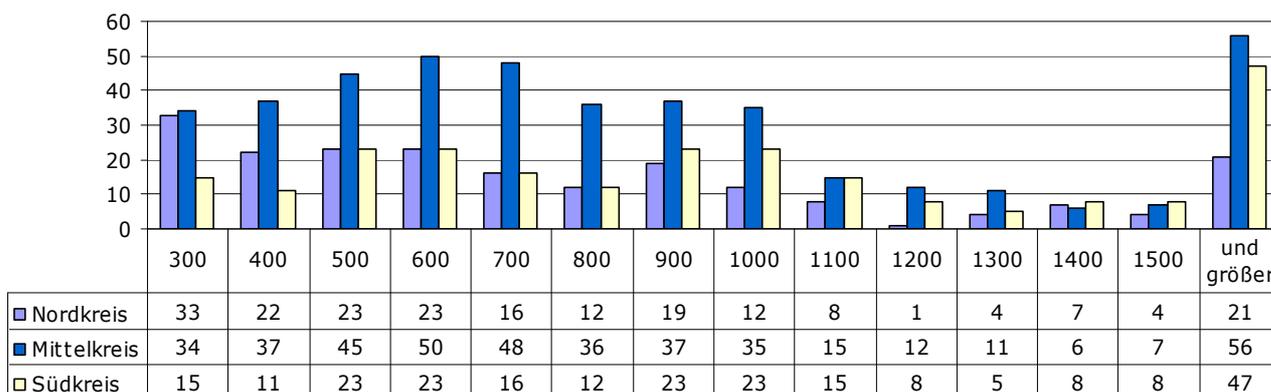
Mittelkreis



Südkreis



Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen - nur individueller Wohnungsbau -



6.3 Durchschnittliche Grundstückswerte bebauter Grundstücke

Einzelhäuser



Der Mittelwert für freistehende, **wiederverkaufte Einzelhäuser** betrug **rd. 152.000 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 138 m² Wohnfläche (± 52 m²) und einem durchschnittlichen Grundstück von 585 m² (± 120 m²). Die Standardabweichung betrug rd. ± 63.500 €, der Median lag bei 146.500 €. Es wurden lediglich Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 m² bis 800 m² berücksichtigt. Diese Werte konnten aus 246 Kaufverträgen abgeleitet werden.

Nachfolgende Tabelle zeigt gemeindeweise die Durchschnittswerte freistehender wiederverkaufter Einzelhäuser:

Stadt/Gemeinde	Ø Grundstückswert		Ø Grundstücksgröße		Anzahl
	[€]		[m ²]	[m ²]	
Bergneustadt	167.500	± 49.000	630	± 130	14
Engelskirchen	146.500	± 60.500	565	± 110	30
Gummersbach	149.000	± 56.500	590	± 110	52
Hückeswagen	192.000	± 57.000	570	± 125	11 *)
Lindlar	166.500	± 48.000	585	± 125	22
Marienneide	172.500	± 80.000	625	± 135	16
Morsbach	101.000	± 40.500	575	± 115	9 *)
Nümbrecht	145.500	± 53.000	570	± 115	8 *)
Radevormwald	207.000	± 76.500	520	± 125	14
Reichshof	129.000	± 43.000	580	± 120	13
Waldbrol	113.000	± 54.500	590	± 125	21
Wiehl	146.500	± 73.500	590	± 125	27
Wipperfürth	172.500	± 35.000	605	± 130	7 *)
Gesamt OBK	152.000	± 63.500	585	± 120	246

*) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

Die Aufteilung nach Baujahrsklassen erfolgt für den gesamten Oberbergischen Kreis, da gemeindebezogen zu wenig Datenmaterial zur Verfügung steht. Insgesamt kann festgestellt werden, dass zwar die Durchschnittspreise mit Ausnahme der Baujahrsklasse bis 1919 gegenüber 2006 um durchschnittlich ca. 5% gestiegen sind, bezogen auf die Wohnfläche haben sich die Werte jedoch uneinheitlich verändert.

Baujahr	Ø Grundstückswert		Ø Grundstücksgröße		Anzahl
	[€]		[m ²]	[m ²]	
bis 1919	97.500	± 36.500	565	± 105	23
1920-1949	125.000	± 31.000	545	± 110	13
1950-1974	138.000	± 33.000	615	± 113	55
1975-2005	198.000	± 60.000	565	± 129	60
Neubau	221.000	± 35.000	490	± 175	3 *)

*) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorsicht anzuhalten

Nachfolgend wird der Wert typischer freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser incl. Bodenwert (Grundstücksgrößen 350 – 800m²) bezogen auf die Wohnfläche angegeben. Die Kaufpreise wurden hierzu um Garagen, Carports und Nebengebäude sowie um die eventuell vorhandenen Renovierungskosten bereinigt. Die Einteilung der Baujahresklassen erfolgte in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK2000).

Baujahr	Ø Wert [€/qm-Wohnfl.]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1924	700 ± 314	560 ± 110	153 ± 33	8
1925-1945	615	610	96	1 *)
1946-1959	1.055 ± 264	612 ± 117	96 ± 37	6
1960-1969	1.057 ± 286	636 ± 106	135 ± 34	12
1970-1984	1.242 ± 359	613 ± 101	144 ± 50	14
1985-1999	1.261 ± 310	559 ± 134	153 ± 41	18
2000-2005	1.405 ± 318	493 ± 121	155 ± 41	11

*) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

Doppelhäuser und Reihenendhäuser



Wiederverkaufte **Doppel- und Reihenendhäuser** wurden im Mittel mit **rd. 138.000 €** gehandelt bei einer Standardabweichung von **± 47.000 €**. Der Median lag bei 137.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 379 m² (± 66 m²), wobei lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m² untersucht wurden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 114 m² (± 28 m²). Dieser Auswertung lagen 26 Objekte zugrunde.

Neubauten lagen im Mittel bei **rd. 189.000 €**. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 305 m². Zu den Wohnungsgrößen lagen keine Angaben vor. Dieser Wert konnte lediglich aus 2 Objekten abgeleitet werden und ist damit als statistisch nicht gesichert und nur unter großem Vorbehalt zu verwenden.

Aufgeteilt nach Baujahrsklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (Flächen 250 - 500 m²):

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949	121.000 ± 55.000	400 ± 58	114 ± 36	4 *)
1950-1974	126.000 ± 38.100	415 ± 34	116 ± 24	8 *)
1975-2005	170.500 ± 28.100	350 ± 68	131 ± 16	11 *)
Neubau	189.000 -	305 -	- -	2 *)

*) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

Dem Gutachterausschuss lagen weitere 30 auswertbare Verträge von wiederverkauften **Doppel- und Reihenendhäusern** vor, deren Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1.000 m² lagen. Hier betrug der Mittelwert **122.500 €** bei einer Standardabweichung von **± 41.000 €**. Der Median lag hier bei 127.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 649 m² (± 122 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 109 m² (± 53 m²), wobei dieser Wert statistisch nicht gesichert ist.

Eine weitere Differenzierung nach Baujahresklassen bringt aufgrund des geringen Datenmaterials keine plausiblen Ergebnisse.

Reihenhäuser



Reihenmittelhäuser wurden im Mittel mit **rd. 152.000 €** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei **± 30.000 €**. Der Median lag bei 159.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 212 m² (± 34 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 105 m² (± 18 m²), wobei dieser Wert statistisch nicht gesichert ist. Dieser Auswertung lagen 11 Objekte zugrunde.

Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe



Der Verkauf von landwirtschaftlichen Betrieben und Resthöfen wird seit 2002 erfasst. Grund hierfür war, dass mit dem Verkauf der eigentlichen Hofstelle auch umfangreiche land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert wurden, im Kaufvertrag jedoch lediglich ein Gesamtpreis ausgewiesen ist.

In 2007 wurde hier mit 6 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 1,3 Mio. € und ein Flächenumsatz von 40,5 Hektar erzielt.

Im mehrjährigen Durchschnitt wurden **landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe** mit **rd. 435.000 €** gehandelt. Die Spanne reichte von 93.000 € bis 1.000.000 €. Der Median lag bei 350.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 12,5 Hektar bei einer Spanne von 1,1 Hektar bis 107,2 Hektar. Dieser Auswertung lagen 19 Objekte aus den Jahren 2002 bis 2007 zugrunde. Es wurden nur Verkäufe mit einer Gesamtfläche von über 1 Hektar berücksichtigt.



7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt

Allgemeines

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung verbunden mit einem 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 eingetragen.

7.1 Geld- und Flächenumsatz von Wohnungseigentum

Nachfolgend werden die Umsatzzahlen von Wohnungs- und Teileigentum differenziert nach Gebäudeart und Gemeinde aufgelistet.

	Wohnungseigentum in Mehrfamilien- und Geschäftshäusern		
	Umsatz		Durchsch.
	Anz.	Geld	Kaufpreis
	[Mio. €]		[Tsd. €]
Bergneustadt	15	1,10	73,1
Engelskirchen	12	1,54	98,5 1)
Gummersbach	60	3,94	65,6
Hückeswagen	9	0,96	107,0
Lindlar	11	1,16	105,8
Marienheide	8	0,52	65,3
Morsbach	2	0,17	85,0
Nümbrecht	21	3,09	147,3
Radevormwald	28	2,19	78,3
Reichshof	5	0,20	39,7
Waldbröl	6	0,82	64,3 1)
Wiehl	14	1,29	92,1
Wipperfürth	38	4,08	99,0
Oberbergischer Kreis	229	21,06	83,8 1)

1) Durchschnittswert bereinigt

	Wohnungseigentum in 2/3-Fam.häuser		
	Umsatz		Durchsch.
	Anz.	Geld	Kaufpreis
	[Mio. €]		[Tsd. €]
Bergneustadt	6	0,48	79,5
Engelskirchen	10	0,73	72,6
Gummersbach	33	2,45	74,4
Hückeswagen	9	0,71	78,6
Lindlar	5	0,79	157,0
Marienheide	6	0,44	72,5
Morsbach	0		
Nümbrecht	13	1,21	93,3
Radevormwald	23	2,49	108,4
Reichshof	4	0,23	56,3
Waldbröl	10	0,64	63,7
Wiehl	9	0,82	91,4
Wipperfürth	18	1,27	70,5
Oberbergischer Kreis	146	12,25	83,9

	Teileigentum		
	Umsatz		Durchsch.
	Anz.	Geld	Kaufpreis
	[Mio. €]		[Tsd. €]
Bergneustadt	3	0,03	10,8
Engelskirchen	0	0,00	0,0
Gummersbach	8	0,23	28,2
Hückeswagen	0		
Lindlar	1 1)		
Marieneide	3	0,27	88,3
Morsbach	0		
Nümbrecht	8	3,90	36,4 2)
Radevormwald	4	0,36	90,4
Reichshof	2	0,01	3,3
Waldbrol	2	0,12	62,0
Wiehl	4	0,46	115,3
Wipperfurth	10	0,09	8,9
Oberbergischer Kreis	45	5,53	42,7 2)

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

2) Durchschnittswert bereinigt

7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum

Für die Auswertung des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes standen 85 Kaufverträge zur Verfügung. Die Auswertung erfolgte mittels einer Regressionsanalyse. Die Durchschnittswerte müssen mittels der im Anschluss an die Wertetabelle dargestellten Korrekturtabelle an das jeweilige Bodenpreisniveau angepasst werden.

Der Durchschnittswert für erstverkaufte Eigentumswohnungen lag auf Vorjahresniveau.

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen fiel gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 4,8%.

Tabelle Wohnungseigentumspreise – Objekte 4 und mehr Wohneinheiten

Wiederverkauf und Umwandlung

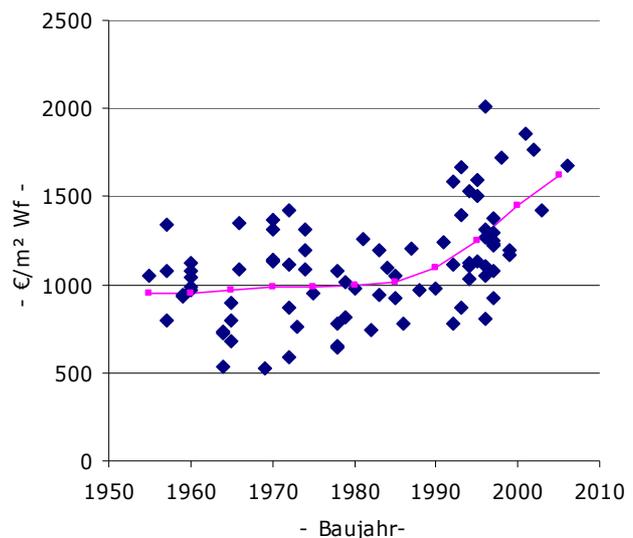
Baujahr	Durchschnittspreis [€/m ²]	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]
1955	950 *	66,2
1960	950 *	69,9
1965	970 *	78,0
1970	990 *	81,2
1975	990 *	87,9
1980	1.000 *	84,0
1985	1.010 *	71,3
1990	1.100 *	72,8
1995	1.250 *	75,0
2000	1.450 *	80,0
2005	1.620	88,0

Erstverkauf

Baujahr	Durchschnittspreis [€/m ²]	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]
2006 - 2007	1.810 *	89,8

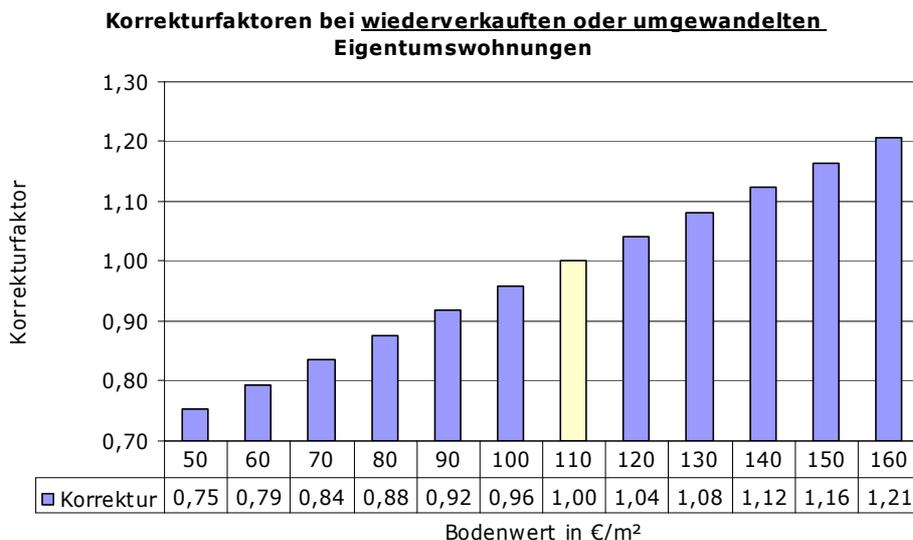
* Durchschnittspreise auf 5,- € gerundet;

Verteilung der wiederverkauften bzw. umgewandelten ETW in 2007



Da der Kaufpreis von wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen u.a. von der Lage abhängig ist und sich die Lagequalität vor allem im Bodenwert widerspiegelt, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenwert untersucht. Hierzu wurden 213 Kauffälle von Eigentumswohnungen der

Jahre 2006 und 2007 ausgewertet. Es zeigte sich, dass die oben aufgeführten Durchschnittswerte mit nachfolgenden Korrekturfaktoren an die jeweiligen Bodenwerte anzupassen sind.



Diese Tabelle gilt lediglich für die zuvor genannten Tabellenwerte von wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen und nicht für die nachfolgenden Ergebnisse.

Seit dem Jahre 2002 wurde der Wohnungseigentumsmarkt in Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe gesondert untersucht. Bei dem Objekt Falkenhöhe handelt es sich um eine Wohnungsanlage, die Anfang der 70er Jahre errichtet wurde. Sie besteht aus fünf Wohnblöcken in 8-geschossiger Bauweise.

Die Werte aus 2007 lagen weiterhin auf Vorjahresniveau. Insgesamt zeigte sich, dass das Wertniveau in dieser ETW-Anlage immer noch **um rd. 50 % und mehr unter den o.g. Werten lag**.

Der Wohnungseigentumsmarkt ist nicht nur geprägt von den typischen Eigentumswohnungsanlagen mit 4 und mehr Wohneinheiten. In den letzten Jahren ist zunehmend eine **Umwandlung von Zwei-/Dreifamilienhäusern in Wohnungseigentum** zu verzeichnen.

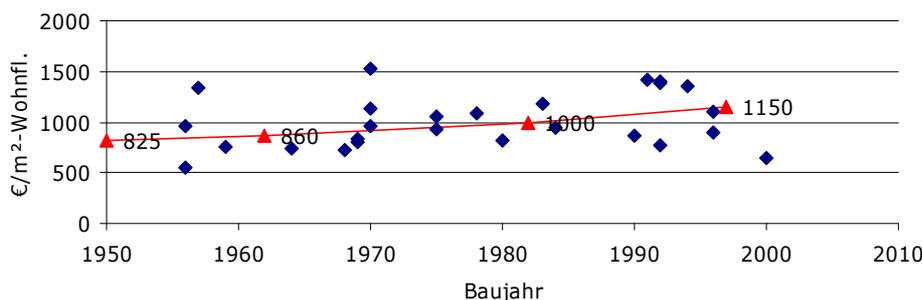
Dieser Teilmarkt wurde erstmalig 2006 gesondert untersucht. Der aktuellen Auswertung lagen insgesamt 50 Kauffälle zugrunde.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 92 m² kann ein Mittelwert von **1.005 €/m²-Wohnfläche** (±312 €/m²) zugrunde gelegt werden, mit folgender Unterteilung:

Baujahr	Ø Wert [€/qm-Wohnfl.]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949	825 ± 302	918 ± 571	92 ± 30	6
1950-1974	860 ± 211	846 ± 317	84 ± 18	11
1975-1989	1.000 ± 127	1.125 ± 619	105 ± 28	6
1990-2005	1.150 ± 271	604 ± 166	85 ± 26	9

Die Grundstücksgröße bezieht sich auf das Gesamtgrundstück und nicht auf die anteilige Grundstücksfläche.

Verteilung der Werte von umgewandelten 2/3-Familienhäusern in Eigentumswohnungen



7.2 Teileigentum

Das Preisniveau für Garagen- u. Tiefgaragenstellplätze stieg um ca. 17 % gegenüber 2006.

Der durchschnittliche **Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz** wurde in 2007 mit **rd. 8.800 €** bei einer Standardabweichung von ± 3.370 € gehandelt. Die Spanne reichte von 2.500 € bis 12.500 €. Diese Werte konnten aus 19 Kaufpreisen ermittelt werden. Dabei lagen Tiefgaragenstellplätze in Neubauanlagen am oberen Ende der zuvor genannten Spanne.

Im Bereich der Anlage Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe (siehe Abschnitt 7.1) wurden in 2007 wie auch in den Vorjahren Garagenstellplätze (Einzelgaragen) zwischen **2.000 € und 2.500 €** gehandelt.

Carportstellplätze wurden in **2006** durchschnittlich mit **6.700 €** gehandelt. Die Standardabweichung betrug ± 1.800 €. Hier reichte die Spanne von 5.000 € bis 8.500 €. Dieser Wert konnte lediglich aus 4 Kaufpreisen ermittelt werden und ist somit statistisch nicht gesichert. Auswertbare Daten aus 2007 lagen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Für **Außenstellplätze** betrug der Durchschnittswert **2.900 €**. Die Standardabweichung betrug ± 1.940 €. Die Spanne reichte von 1.000 € bis 6.000 €. Dieser Wert konnte lediglich aus 6 Kaufpreisen ermittelt werden und ist somit statistisch nicht gesichert.



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Abs.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 1. Januar eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln.

Zusätzliche Bestimmungen finden sich im § 11 Abs. 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 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 sollen bis zum 31. März veröffentlicht werden. Die Art der Veröffentlichung und das Recht, dass jedermann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Standardauskünfte sind gebührenfrei. Auskünfte größeren Umfangs oder schwieriger Art werden gegen Gebühr erteilt.

Die Spannweite der am 13. und 14. Februar 2008 beschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte beträgt 30 - 310 €/m² für Wohnbaugrundstücke. Die 1.198 Bodenrichtwerte des Oberbergischen Kreises sind gemeindeweise auf der Grundlage der digitalen Ausgabe der Deutschen Grundkarte dargestellt bzw. im Internet unter www.boris.nrw.de oder unter <http://rio.obk.de> abzurufen.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 (siehe Beispiel auf der übernächsten Seite) werden über den Gutachterausschuss und über „BORIS.NRW“ abgegeben. Über den Gutachterausschuss können auch darüber hinausgehende Formate und ganze Kartenblätter abgegeben werden. Zusätzlich zu den analogen Karten können die Bodenrichtwertkarten in digitaler Form gemeindeweise oder in Kombination bezogen werden. Die so genannte **BoRiKa-CD** schließt eine Lücke zwischen „BORIS.NRW“ und den analogen Karten. Hier kann man sich bequem, über die Adresse, die Bodenrichtwerte anzeigen lassen. Zuschaltbar sind die **Flächennutzungspläne** der einzelnen Städte und Gemeinden (Stand 2006), sowie ab 2005 für einige Städte und Gemeinden die Ortslagenabgrenzungen und Abgrenzungen der Bebauungspläne. Über eine Druckfunktion können beliebige Ausgaben im DIN-A4-Format angefertigt werden, jedoch ohne die Flächennutzungsplan- bzw. Bebauungsplanangaben. Diese **BoRiKa-CD's** werden zwischen 49,- € und 249,- € je nach Zahl der Richtwerte abgegeben. Die anfallenden Gebühren sind im Einzelfall bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen.

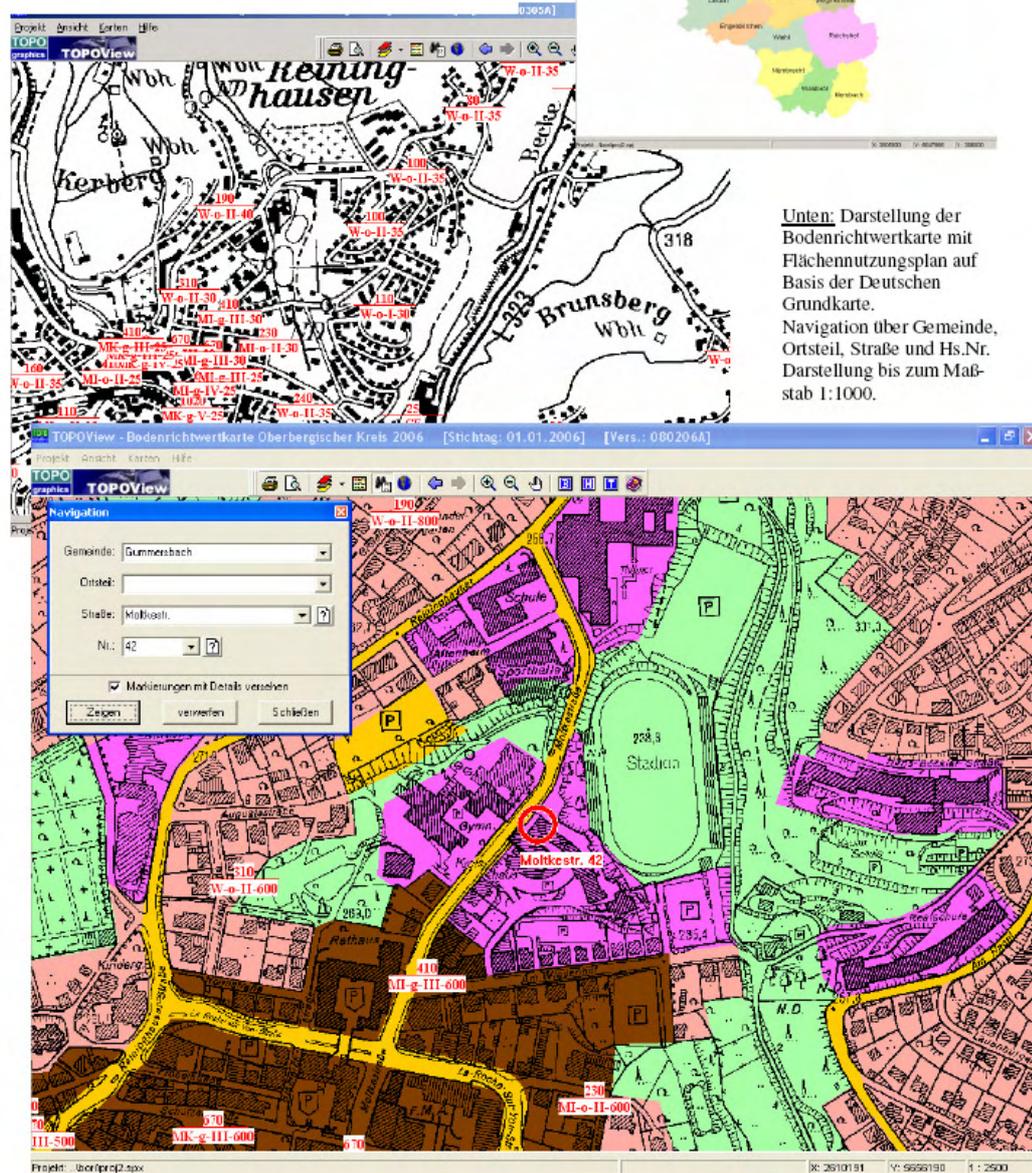
Seit Ende 2006 besteht die Möglichkeit sich die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse <http://rio.obk.de> anzusehen. **RIO** steht für **RaumInformation Oberberg**. Hier werden flächendeckend für das Kreisgebiet Geoinformationen mit tlw. bester Aktualität bereitgestellt. So bietet zum Beispiel die Liegenschaftskarte tagesaktuell den Blick auf Grundstücke, Gebäude, Nutzungsarten. RIO bietet dem Nutzer eine leichte Navigation, die ihn über Orte, Gebäude oder über Flurstücke an das Ziel bringt. Neben den Bodenrichtwerten (Stichtage: 1.1.2004 bis 1.1.2008) finden Sie folgende Geoinformationen: Luftbilder, Flächennutzungspläne, Trinkwasserschutzzonen, Landschaftspläne, Informationen zum Landschafts- und Naturschutz, Bodenschätzungsergebnisse sowie die Karten des Liegenschaftskatasters.

8.2 Beispiele aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (BoRiKa)

Nachfolgend einige Beispielseiten aus der digitalen Bodenrichtwertkarte des Oberbergischen Kreises (Stand: 1.1. 2006).

Rechts: Übersichtskarte = Eingangsbildschirm

Mitte: Übersichtskarte TK 50 mit Darstellung der Bodenrichtwerte



8.4 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte

Vorbemerkung: 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 oder über www.boris.nrw.de bzw. <http://rio.obk.de> eingesehen werden.

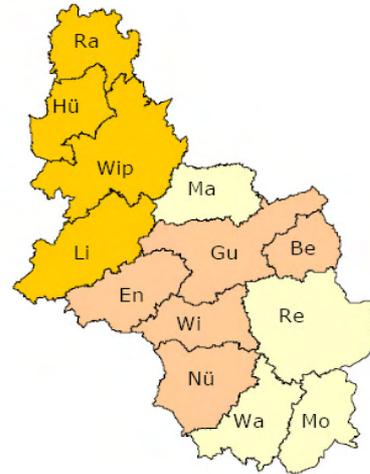
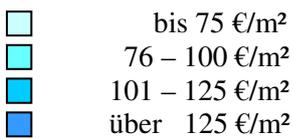
Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Bergneustadt						
Bergneustadt	105	100	70	40	30	-
Wiedenest	100	95	75	-	35	-
dörfliche Lagen	70	50	35	-	25	-
Engelskirchen						
Engelskirchen	145	105	85	-	-	-
Loope	115	-	85	35	-	-
Ründeroth	130	90	70	40	-	-
dörfliche Lagen	95	80	70	40	-	-
Gummersbach						
Gummersbach	210	110	70	25	-	-
Niederseßmar	105	80	65	-	35	-
Derschlag	95	65	50	35	-	-
Dieringhausen	80	-	70	40	35	-
dörfliche Lagen	95	80	65	40	30	-
Hückeswagen						
Hückeswagen	140	115	110	45	40	-
dörfliche Lagen	-	125	75	-	-	-
Lindlar						
Lindlar	170	140	115	50	30	-
Schmitzhöhe	145	135	100	-	30	-
Frielingsdorf	105	95	55	30	-	-
dörfliche Lagen	100	80	65	-	-	-

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
Marienheide						
Marienheide	110	85	65	30	-	-
Müllensbach	105	85	-	35	-	-
dörfliche Lagen	105	65	55	40	35	-
Morsbach						
Morsbach	75	70	60	20	-	-
dörfliche Lagen	60	50	40	30	-	-
Nümbrecht						
Nümbrecht	120	95	-	-	-	-
dörfliche Lagen	85	75	50	30	25	-
Radevormwald						
Radevormwald	170	135	125	50	30	-
Dahlerau/Keilbeck	120	100	70	-	-	-
dörfliche Lagen	95	80	50	-	-	-
Reichshof						
Eckenhagen	105	100	-	-	25	-
Denklingen	70	-	65	-	-	-
Wildbergerhütte	-	65	-	-	25	-
dörfliche Lagen	65	60	45	35	30	-
Waldbröl						
Waldbröl	95	80	70	30	-	-
Hermesdorf	75	75	60	30	-	-
dörfliche Lagen	75	65	45	-	-	-
Wiehl						
Wiehl	145	95	90	35	-	-
Bielstein	90	-	60	35	-	-
Drabenderhöhe	100	75	-	-	30	-
dörfliche Lagen	115	80	65	35	-	-
Gew. Gebiet Bomig-West	-	-	-	40	-	-
Gew. Gebiet Bomig-Ost	-	-	-	40	-	-
Wipperfürth						
Wipperfürth	135	115	95	35	-	-
dörfliche Lagen	110	105	50	25	-	-
Gew. Gebiet Hämmern	-	-	-	40	-	-
Gew. Geb. Weinb./Klingsiep	-	-	-	40	-	-
Oberbergischer Kreis	105	90	65	35	30	-

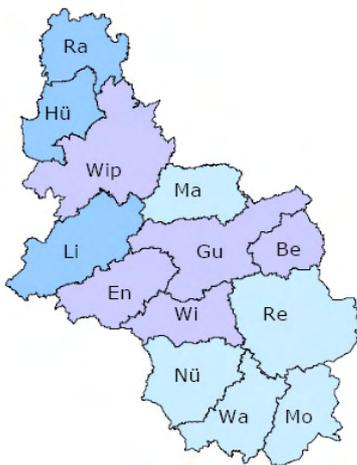
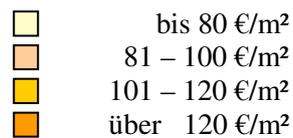
8.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe



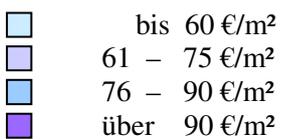
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – gute Wohnlage



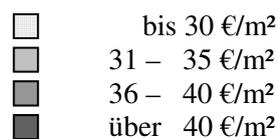
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – mittlere Wohnlage

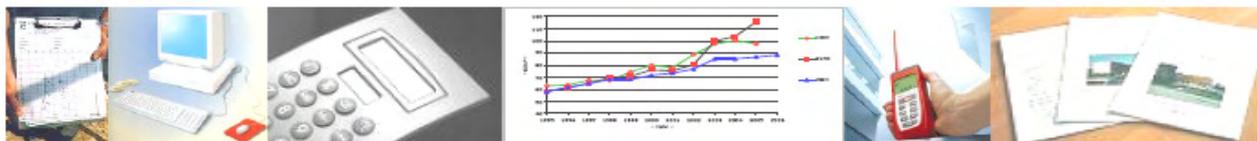


Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – mäßige Wohnlage



Gewerbebauland, gute Lage





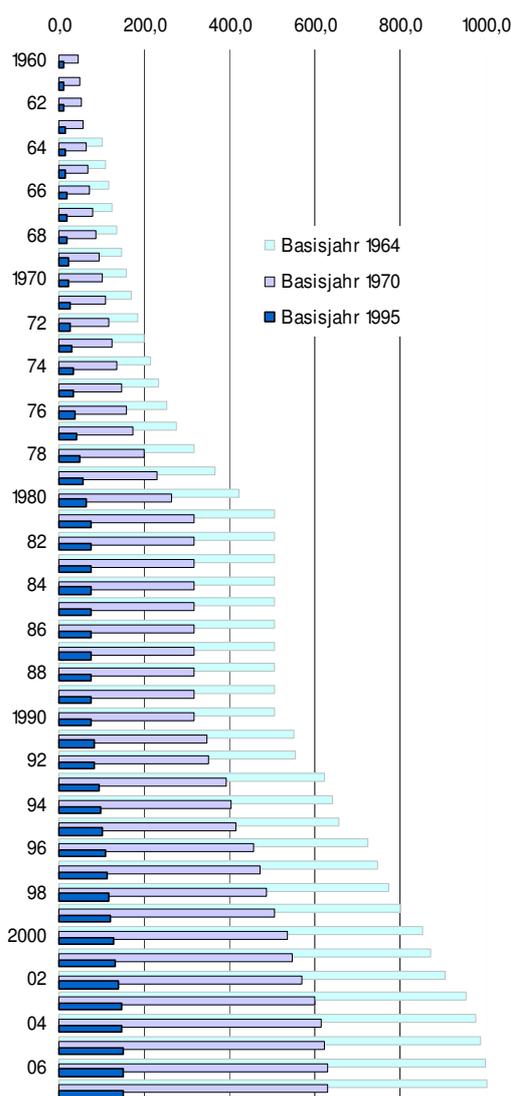
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der WertV 98, hat der Gutachterausschuss erforderliche Daten für die Wertermittlung aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

9.1 Bodenpreisindexreihen

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

Baulandpreisindex für Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis



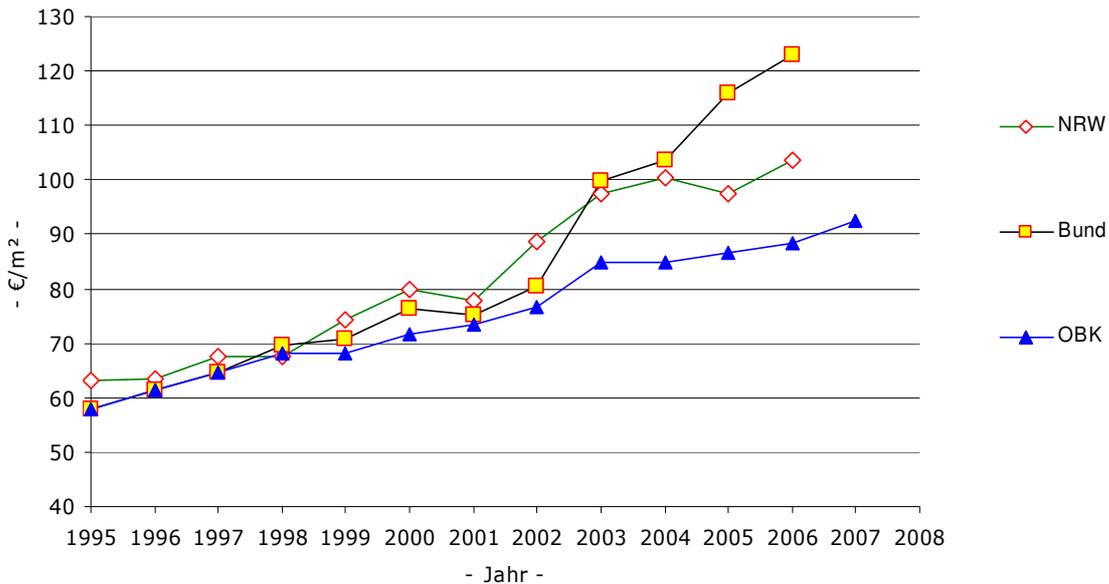
Jahr	1964=100	1970=100	1995 =100
1960		46,3	11,2
61		50,0	12,1
62		54,0	13,0
63		58,4	14,1
64	100,0	63,0	15,2
65	108,0	68,1	16,4
66	116,6	73,5	17,7
67	126,0	79,4	19,2
68	136,0	85,7	20,7
69	146,9	92,6	22,4
1970	158,7	100,0	24,1
71	171,4	108,0	26,1
72	185,1	116,6	28,2
73	199,9	125,9	30,4
74	215,9	136,0	32,8
75	233,2	146,9	35,5
76	251,8	158,7	38,3
77	277,0	174,6	42,2
78	318,5	200,7	48,5
79	366,3	230,8	55,7
1980	421,3	265,4	64,1
81	505,5	318,5	76,9
82	505,5	318,5	76,9
83	505,5	318,5	76,9
84	505,5	318,5	76,9
85	505,5	318,5	76,9
86	505,5	318,5	76,9
87	505,5	318,5	76,9
88	505,5	318,5	76,9
89	505,5	318,5	76,9
1990	505,5	318,5	76,9
91	551,8	347,7	83,9
92	554,3	349,3	84,3
93	623,0	392,6	94,8
94	639,8	403,2	97,3
95	657,3	414,2	100,0
96	724,7	456,7	110,3
97	746,9	470,7	113,6
98	772,5	486,8	117,5
99	801,6	505,1	121,9
2000	852,2	537,0	129,6
01	870,0	548,2	132,4
02	906,2	571,0	137,9
03	955,1	601,8	145,3
04	976,1	615,1	148,5
05	989,8	623,7	150,6
06	998,7	629,3	151,9
07	1002,7	631,8	152,5

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie u. a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt.

Nachfolgend wird die Baulandpreisentwicklung im Oberbergischen Kreis (OBK) den Entwicklungen in NRW und im Bund gegenüber gestellt.

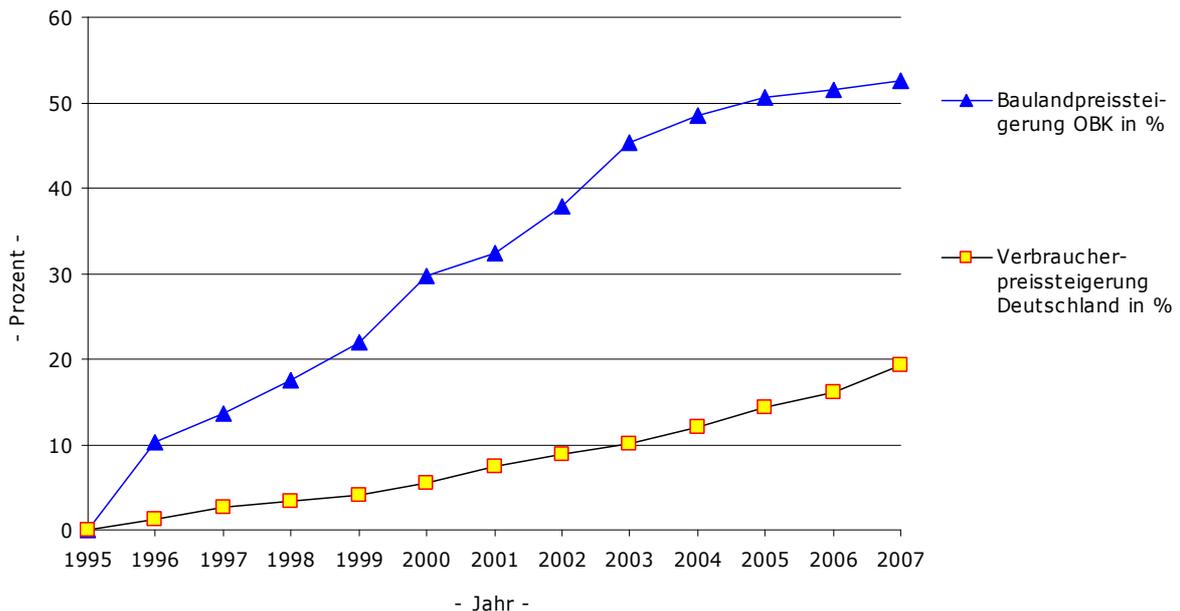
In der zweiten Abbildung werden die Baulandpreisentwicklung im Oberbergischen Kreis (OBK) und die Verbraucherpreisentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland einander gegenübergestellt.

Vergleich durchschnittlicher Baulandpreise OBK / NRW / Bund



Die Werte für NRW und des Bundes lagen für 2007 noch nicht vor.

Vergleich Baulandpreisentwicklung OBK / Verbraucherpreisentwicklung BRD

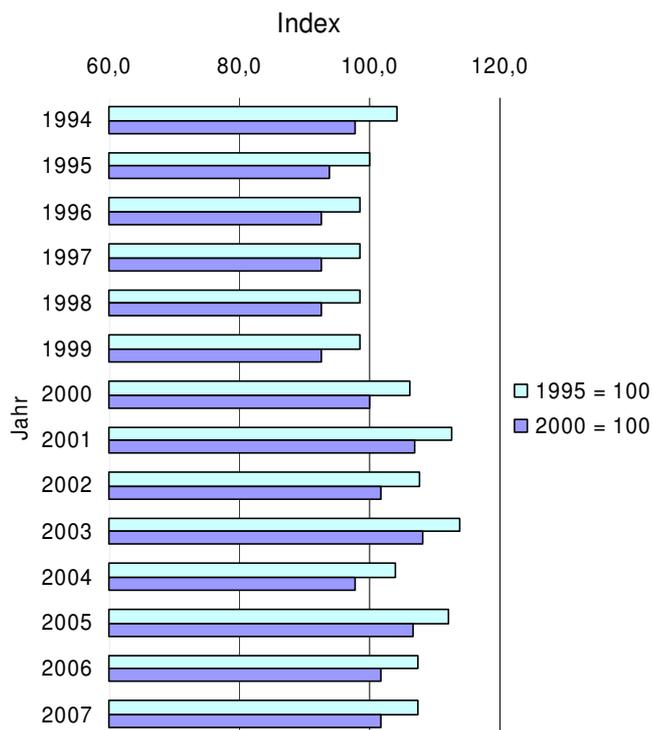


9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen

Aus den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurden nachfolgende Indexreihen abgeleitet.

Tabelle: Eigentumswohnungsindex

Jahr	1995 = 100	2000 = 100
1994	104,2	97,9
1995	100,0	93,9
1996	98,5	92,5
1997	98,5	92,5
1998	98,5	92,5
1999	98,5	92,5
2000	106,1	100,0
2001	112,7	107,0
2002	107,8	101,8
2003	113,8	108,1
2004	104,0	97,9
2005	112,2	106,6
2006	107,5	101,7
2007	107,5	101,7



9.3 Umrechnungskoeffizienten

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke (W, MI) wurde ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis je m² ermittelt. Abhängigkeiten von dem jeweiligen Bodenrichtwertniveau sowie von der Ausnutzbarkeit sind aufgrund des vorliegenden Datenmaterials nicht nachweisbar.

Der Schwerpunkt der veräußerten Grundstücksflächen für Wohnbauflächen und Mischgebiet im Oberbergischen Kreis liegt zwischen 600 und 700 m². Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 663 m². Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch noch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1.000 m² und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 236 Kauffälle der Jahre 2005 bis 2007 untersucht.

Bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsart MK, GE, GI oder SO findet die nachfolgende Tabelle keine Anwendung. Gegebenenfalls sind Unterschiede in Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Fachliteratur zu berücksichtigen.

Aus dem Datenmaterial ergab sich folgende lineare Abhängigkeit:

$$y = -0,0786 \times \text{Fläche} + 154,07$$

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²
 Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²
 Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600
 $y_{600} = -0,0786 \times 600 + 154,07 = 106,91$
 $y_{450} = -0,0786 \times 450 + 154,07 = 118,70$
 Umrechnung:
 $130 \text{ €/m}^2 \times 118,70/106,91 = 144,34 \text{ €/m}^2$ ger. 144 €/m²

Folgende Korrekturfaktoren (Zu- und Abschläge) werden beim Vergleich mit den gängigsten Richtwertgrundstücken empfohlen. Zwischenwerte sind durch Interpolation zu ermitteln.

zu bewertende Grundstücks- fläche in m ²	Bodenrichtwertgröße in m ²			
	500	600	700	800
	Korrekturfaktoren			
300	1,14	1,22	1,32	
350	1,10	1,18	1,28	
400	1,07	1,15	1,24	1,34
450	1,03	1,11	1,20	1,30
500	1,00	1,07	1,16	1,26
550	0,97	1,04	1,12	1,22
600	0,93	1,00	1,08	1,17
650	0,90	0,96	1,04	1,13
700	0,86	0,93	1,00	1,09
750	0,83	0,89	0,96	1,04
800	0,79	0,85	0,92	1,00
850	0,76	0,82	0,88	0,96
900	0,73	0,78	0,84	0,91
950		0,74	0,80	0,87
1000		0,71	0,76	0,83

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²
 Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²
 Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600
 Umrechnung:
 130 €/m² x 1,11 = 144,30 €/m² ger. 144 €/m²

Sonstige Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbes. Zuschnitt, Topografie) sind gegebenenfalls zusätzlich zu berücksichtigen.

9.4 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke

Folgende Rohertragsfaktoren (Kaufpreis/Jahresrohertrag des Grundstücks) einschließlich der Standardabweichungen konnten aus Kaufverträgen abgeleitet werden. In Klammer die durchschnittliche Restnutzungsdauer.

Ein- und Zweifamilienhaus Nordkreis ¹⁾	22,2 ± 4,6 (Ø RN 58)
Ein- und Zweifamilienhaus Mittelkreis ¹⁾	19,1 ± 3,9 (Ø RN 50)
Ein- und Zweifamilienhaus Südkreis ¹⁾	17,1 ± 5,1 (Ø RN 47)
Dreifamilienhäuser ²⁾	12,4 ± 3,3 (Ø RN 45)
Gemischt genutzte Gebäude ²⁾	11,3 ± 3,9 (Ø RN 33)
Mehrfamilienhaus ¹⁾	11,5 ± 5,1 (Ø RN 42)
Geschäfts- und Bürogebäude ¹⁾	10,6 ± 2,6 (Ø RN 38)
Gewerbe- und Industriegebäude ¹⁾	9,4 ± 3,4 (Ø RN 30)

1) Daten aus 2006-2007 2) Daten aus 2005-2007

9.5 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz 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 98).

Bei der Untersuchung zur Marktanpassung wurde im Jahr 2007 auch der Liegenschaftszinssatz für Ein- u. Zweifamilienhäuser ermittelt. Diese wurden getrennt nach Region (vergl. auch Abschnitt 9.6) ausgewertet. Ebenso konnten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ermittelt werden. Der Liegenschaftszinssatz, bezogen auf den Eigentumsmarkt in der Wohnanlage Gummersbach-Falkenhöhe (vergl. auch S. 66), stammt aus den Jahren 2002 bis 2006.

Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekte, Geschäfts- und Bürohäusern sowie für Gewerbe und Industrieobjekte wurde Datenmaterial der letzten Jahre hinzugezogen.

Der zugrunde gelegte Mietwert für Einfamilienhäuser basiert auf der entsprechenden Einstufung im Mietpiegel mit einem Zuschlag von 10 bis 15%.

Tabelle: Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardab- weichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)			
			durchschn. Größe in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ²	durchschn. Miete in €/m ²	durchschn. RND in Jahren
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,5	18	81	1178	5,9	53,3
<i>Standardabweichung</i>	1,2		14	499	1,0	10
Vermietetes Wohnungseigentum	4,3	31	67	1195	6,0	51
<i>Standardabweichung</i>	1,1		26	391	1,2	17
Wiederverkäufe Gummersbach- Falkenhöhe ^{1) u. 4)}	9,0	17	82	341	3,4	30
<i>Standardabweichung</i>	1,9		10	94	0,4	
Ein- und Zweifamilienhäuser Nordkreis 2)	3,2	47	132	1502	5,3	58
<i>Standardabweichung</i>	0,8		38	395	0,6	19
Ein- und Zweifamilienhäuser Mittelkreis 2)	3,5	88	137	1239	4,8	50
<i>Standardabweichung</i>	1,0		37	318	0,7	19
Ein- und Zweifamilienhäuser Südkreis 2)	3,6	55	138	1042	4,6	49
<i>Standardabweichung</i>	1,1		41	334	0,8	17
Dreifamilienhäuser ³⁾	6,1	12	258	763	5,12	45
<i>Standardabweichung</i>	1,5		28	272	1,3	15
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) ²⁾	6,8	18	371	747	5,4	42
<i>Standardabweichung</i>	2,1	1	109	481	1,3	18
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) ³⁾	(6,2)	10	590	552	5,1	33
<i>Standardabweichung</i>	2,8		423	315	1,8	9,7
Geschäfts- und Bürogebäude ²⁾	(7,9)	7	548	604	4,6	38
<i>Standardabweichung</i>	1,6		213	277	1,2	12
Gewerbe und Industrie ²⁾	(8,4)	10	934	348	3,4	30
<i>Standardabweichung</i>	2,6		633	195	1,3	10

1) Verfl. auch Seite 57
() = statistisch nicht gesichert

2) Daten aus 2006 und 2007

3) Daten aus 2005 bis 2007
4) Daten aus 2002 bis 2006

9.6 Marktanpassungskorrekturen

Für den Berichtszeitraum 2007 wurden 118 Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht.

Folgendes Berechnungsmodell wurde zugrunde gelegt:

(Siehe auch unter www.gutachterausschuss.nrw.de/sachwert.html)

- Normalherstellungskosten 2000
- Baupreisindex des Landes NRW Bezugsjahr 2000
- Korrekturfaktor (Land und Region) = 0,979
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
- Gesamtnutzungsdauer entsprechend NHK 2000 i. d. R. jedoch 90 Jahre
- Altersabschreibung nach Tabelle ROSS
- Zeitwert der Außenanlagen
- Berücksichtigung von Baumängeln/Bauschäden

Die Gemeinden wurden folgenden Regionen zugeordnet:

Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth

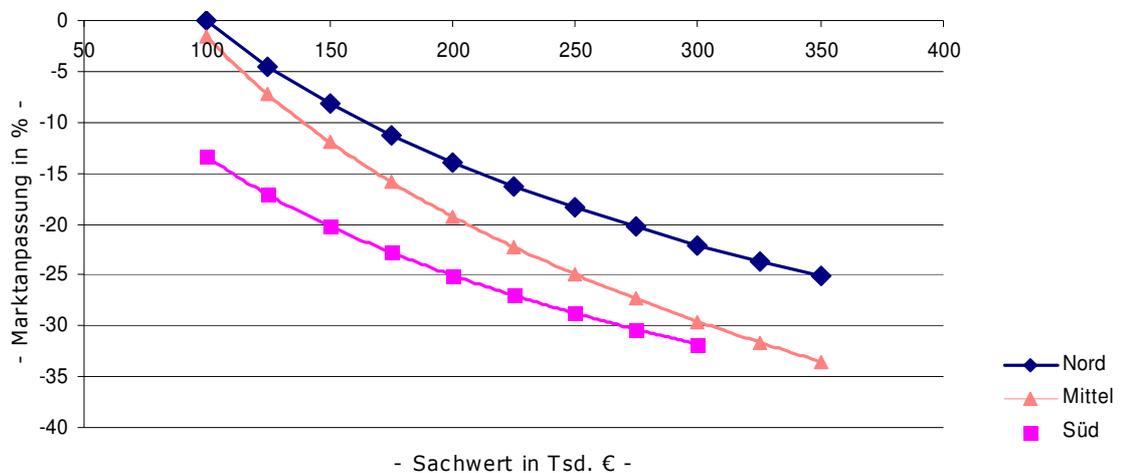
Mittelkreis: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl

Süd- und Ostkreis: Bergneustadt¹⁾, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

1) Bergneustadt gehört geografisch zum Mittelkreis. Bezüglich der Marktanpassung sind die Werte des Südkreises anzuhalten.

Tabelle: Marktanpassungsfaktoren

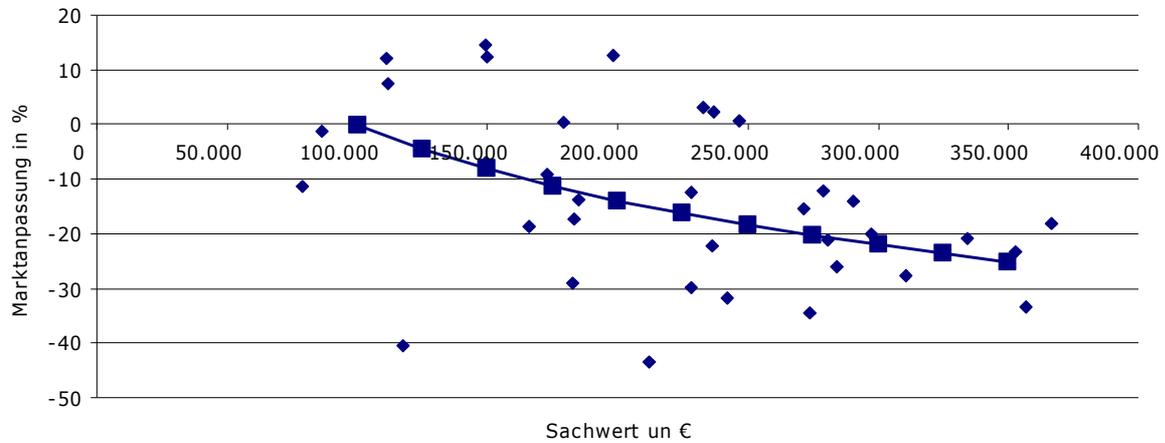
Sachwert [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000	0	-2	-13
125.000	-4	-7	-17
150.000	-8	-12	-20
175.000	-11	-16	-23
200.000	-14	-19	-25
225.000	-16	-22	-27
250.000	-18	-25	-29
275.000	-20	-27	-30
300.000	-22	-30	-32
325.000	-24	-32	-33
350.000	-25	-33	-33



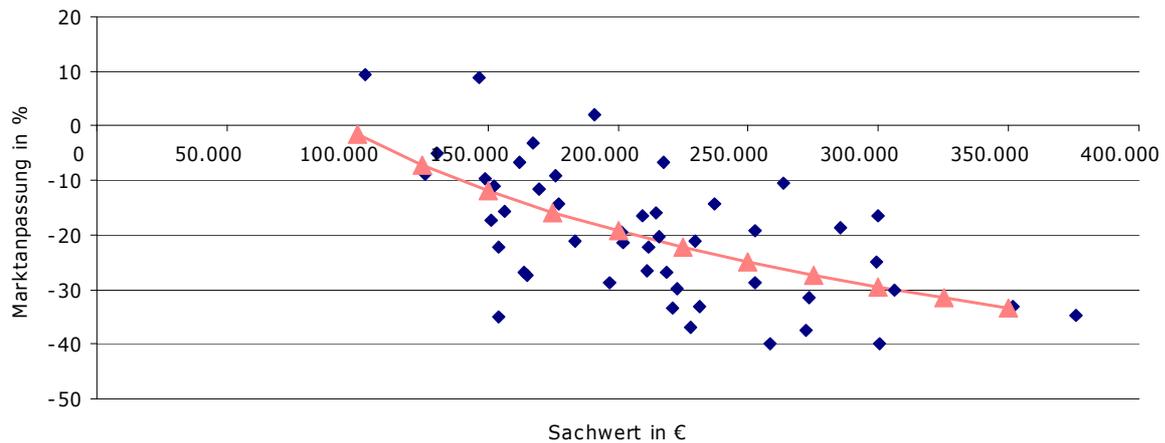
Bei den angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind erhebliche Abweichungen von den Durchschnittsfaktoren beobachtet worden.

Nachfolgende Grafiken zeigen die Marktanpassungskorrekturen in Verbindung mit den untersuchten Objekten bezogen auf die Teilmärkte.

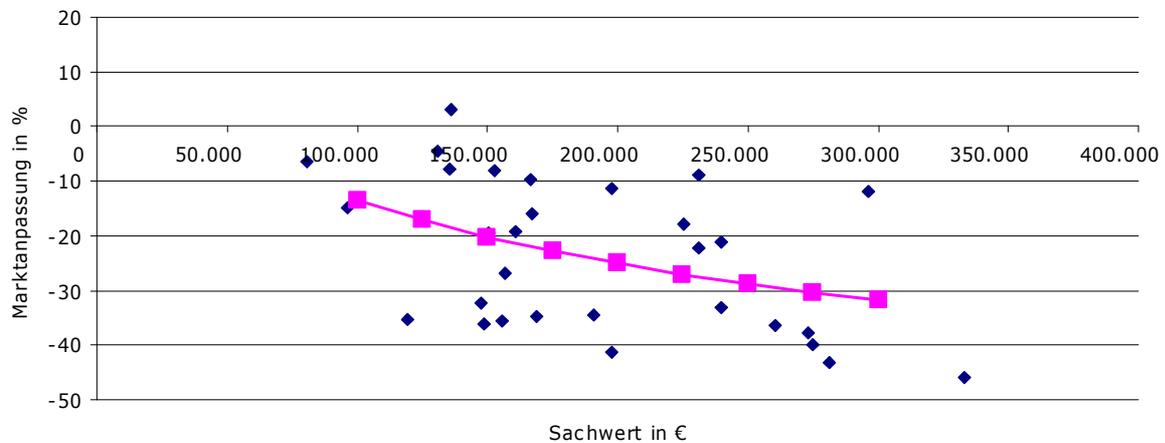
Marktanpassung Oberbergischer Kreis - Nordkreis



Marktanpassung Oberbergischer Kreis - Mittelkreis



Marktanpassung Oberbergischer Kreis - Südkreis





10. Strukturdaten und wichtige Adressen

Strukturdaten über den Oberbergischen Kreis erhalten Sie unter der Internetadresse des Oberbergischen Kreises www.obk.de unter der Rubrik Der Kreis, Unterrubrik Der Kreis in Zahlen. Geoinformationen über den Oberbergischen Kreis können unter der Internetadresse <http://rio.obk.de> eingesehen werden.

Zu den einzelnen Gemeinden gelangen Sie über die Adresse des Oberbergischen Kreises oder über unsere Homepage <http://www.obk.de/cms200/einrichtungen/gutachterausschuss/index.shtml> Rubrik Stadt-/Gemeinde-Infos.

Weitere Informationen und Internetadressen finden Sie auf der Homepage des Oberen Gutachterausschuss NRW unter www.gutachterausschuss.nrw.de unter der Rubrik Interessante Links.

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über www.arbeitsagentur.de, Rubrik Ihre Agentur für Arbeit, - Informationen Nordrhein-Westfalen - Bergisch Gladbach - Zahlen/Daten/Fakten - Arbeitsmarktberichte.

Die Fa. Prognos AG in Bremen hat eine Studie über die 14 Leit- und Wachstumsbranchen Deutschlands unter die Lupe genommen und in einem Zukunftsatlas 2006 veröffentlicht. Aktuell ist der Atlas 2007 erschienen. Beide sind unter www.prognos.com als pdf-Datei herunter zu laden.

Informationen zum demographischen Wandel im Oberbergischen Kreis finden Sie unter www.demographie-oberberg.de.

11. Mietspiegel

Im Frühjahr 2007 veröffentlichten der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 01.01.2007 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 und Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis (Stand: November 2007) im Anhang abgedruckt.

Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen / Stand: 01.01.2007

Kreisgebiet Oberbergischer Kreis

Zusammengestellt bei der
Rheinischen Immobilienbörse durch:

Rheinische Immobilienbörse
Mieterverein Oberberg e.V.,
Gummersbach
Haus- und Grund Kreis Oberberg e. V.

Rheinische Immobilienbörse
Unter Sachsenhausen 10-26
50667 Köln

Zusätzliche Informationen
für ihre Mitglieder geben:

Haus & Grund Kreis
Oberberg e. V. gegr. 1953
Kaiserstraße 27
51643 Gummersbach
Tel. 02261 24372
Fax 02261 919951
hug-oberberg@t-online.de

Schutzgebühr 3,00 Euro

Nachdruck und/oder
Wiedergabe im Internet und
anderen
Kommunikationsmitteln nur
mit ausdrücklicher
Genehmigung

Mieterverein Oberberg e.V.
Dieringhauser Straße 45
51645 Gummersbach
Tel. 02261 77955
Fax 02261 72655

Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert für Wohnungen mit Bad und Heizung wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in einfachen Wohnlagen in Randlagen und in Wohnungen ohne Bad/WC in der Wohnung, sofern dies nicht durch besondere Lagevorteile und ähnlichem ausgeglichen wird. Dort können Abschläge um 15 - 20 % der ausgewiesenen Mieten angemessen sein. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- u. Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche. Die nebenstehenden Betriebskosten sind in der Miete nicht enthalten:

Besondere Erläuterungen

Die im Mietspiegel verwandten Begriffe werden wie folgt erklärt:

1. Größe der Wohnung

Die Berechnung der Wohnungsgröße für diesen Mietspiegel erfolgt nach der Wohnflächenverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu ¼ angerechnet werden.

2. Baualtersgruppe I

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

3. Lage der Wohnung

Einfache Wohnlagen

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

Mittlere Wohnlagen

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

Gute Wohnlagen

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

Randlagen

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

4. Ausstattung der Wohnungen

a) Heizung

Bei Warmluftheizung, die die Beheizung der Wohnung überwiegend zulassen, ist die Einordnung in der Gruppe mit Heizung,

- Grundsteuer
- Entwässerung
- Betrieb des Aufzugs
- Straßenreinigung
- Gartenpflege
- Wasserversorgung
- Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung
- Gebäude- und Haftpflichtversicherung
- Betrieb einer maschinellen Wascheinrichtung
- Betrieb einer Gemeinschaftsantenne/ Kabelanschluss
- laufende Kosten des Betriebs von Sonderanlagen und -einrichtungen, die durch die Art des Gebäudes erforderlich sind.

- Schornsteinfeger
- Hauswart
- Müllabfuhr
- Hausreinigung
- Allgemeinbeleuchtung

Betriebskosten können nur dann gesondert erhoben werden, wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält. Sofern die Parteien Kosten für die hier aufgeführten Betriebskosten insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzusetzen und später wieder hinzuzurechnen.

jedoch an der unteren Grenze der Mietpreisspanne angemessen. Sofern eine Gaszentralheizung oder andere Heizung vom Mieter eingebaut ist, gilt die Wohnung als Wohnung ohne Heizung. Auch Öfen gelten als Wohnung ohne Heizung. In beiden Fällen reduziert sich die Miete um 15 – 20 %.

b) besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

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

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

5. Modernisierung

Von einer modernisierten Wohnung kann gesprochen werden, wenn sie durch umfassende Wertverbesserung neuerzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Hierfür müssen folgende Tatbestände vorliegen:

- Die Sanitärreinrichtungen müssen erneuert sein (neue Fliesen und Porzellan)
- Die Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard muss vorgenommen worden sein.
- Es muss eine Zentralheizung bzw. eine Gas-Elagenheizung vorhanden sein.

In einem solchen Fall orientieren sich die Mietwerte an denen der Gruppe III.

6. Appartements

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

Oberberg

Wohnungen (Mieten in Euro pro qm)

bis 40 qm Größe		von 40 bis 60 qm		von 60 bis 80 qm Größe		ab 80 qm Größe							
								einfache Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage

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

3,60 - 4,05	3,85 - 4,60	4,55 - 5,05	3,40 - 3,85	3,90 - 4,55	4,35 - 4,95	3,15 - 3,70	3,15 - 3,80	3,55 - 4,20	3,10 - 3,65	3,10 - 3,75	3,50 - 4,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

4,10 - 4,70	4,70 - 5,30	5,30 - 5,80	3,85 - 4,40	4,45 - 4,95	4,95 - 5,40	3,70 - 4,20	4,15 - 4,75	4,75 - 5,20	3,60 - 4,10	4,10 - 4,70	4,55 - 5,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

4,30 - 4,80	5,10 - 5,90	5,55 - 6,45	4,15 - 4,70	4,80 - 5,75	5,40 - 6,60	3,85 - 4,40	4,45 - 5,55	4,90 - 6,15	3,80 - 4,25	4,40 - 5,50	4,85 - 6,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

4,30 - 5,05	5,20 - 6,65	5,60 - 6,85	4,15 - 4,70	4,90 - 6,10	5,40 - 6,60	3,85 - 4,40	4,55 - 5,70	4,90 - 6,55	3,80 - 4,30	4,50 - 5,60	4,85 - 6,45
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2005* bezugsfertig wurden

	5,15 - 6,75	6,65 - 6,95		5,10 - 6,30	6,15 - 6,80		5,10 - 6,30	5,60 - 6,80		5,10 - 6,20	5,60 - 6,60
--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	-------------

Bei den nicht belegten und nicht benannten Feldern *sowie für Wohnungen, die ab 2005 bezugsfertig wurden, liegt kein ausreichendes Datenmaterial vor. Bei Letzteren orientieren die Mieten sich an den Werten der Gruppe V.

Die Vergleichsmieten beziehen sich auf Wohnungen mit Bad / WC und mit Heizung.

Bei Wohnungen ohne Heizung erfolgt ein Abschlag von 15 bis 20 Prozent. Entsprechende Abschläge sind zu machen, wenn die Wohnung nicht über Bad / WC verfügt.

Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume im Oberbergischen Kreis (Auszug)¹

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 Rheinischen Immobilienbörse

¹ (Stand: November 2007)

Oberbergischer Kreis

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Bergneustadt**

Ladenlokale EUR/m²
4,00 - 11,00

Büroräume 4,00 - 7,00

Lager- und
Produktionsflächen 1,50 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Engelskirchen**

Ladenlokale EUR /m²
4,00 - 9,00

Büroräume 4,00 - 6,00

Lager- und
Produktionsflächen 1,50 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Gummersbach**

Ladenlokale EUR /m²
Hauptgeschäftslage 9,00 - 30,00
Nebenlage 6,00 - 9,00

Büroräume 4,00 - 8,00

Lager- und
Produktionsflächen 2,00 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Hückeswagen**

Ladenlokale EUR /m²
5,00 - 10,00

Büroräume 4,00 - 7,00

Lager- und
Produktionsflächen 1,50 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Lindlar**

Ladenlokale EUR /m²
5,00 - 10,00

Büroräume 4,00 - 7,00

Lager- und
Produktionsflächen 1,50 - 3,00

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Marienheide**

Ladenlokale EUR /m²
6,00 - 10,00

Büroräume 3,50 - 5,00

Lager- und
Produktionsflächen 1,50 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Morsbach**

Ladenlokale EUR /m²
4,00 - 8,00

Büroräume 3,50 - 6,00

Lager- und
Produktionsflächen 1,50 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Nümbrecht**

Ladenlokale EUR /m²
5,00 - 10,00

Büroräume 3,50 - 7,50

Lager- und
Produktionsflächen 2,00 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Radevormwald**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	5,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	4,00 - 7,50
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Reichshof**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	5,00 - 9,00
<u>Büroräume</u>	3,50 - 6,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Waldbröl**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	5,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	3,50 - 6,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Wiehl**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	5,00 - 15,00
<u>Büroräume</u>	4,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Wipperfürth**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	5,00 - 15,00
<u>Büroräume</u>	4,00 - 7,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00

Anhang D : Stichwortverzeichnis

A		N	
Abbauflächen	51	Nadelwald	46
Antragsberechtigte	7	P	
Ausgleichsflächen	51	Preisentwicklung,	
B		gewerbliche Bauflächen	44
Bauerwartungsland	49	individueller Wohnungsbau	44, 74
Baulandpreisindex	73	R	
bebaute Grundstücke	4	Rohbauland	49
Begünstigtes Agrarland	48	Rohtragsfaktoren	77
Bodenpreisindex	73	S	
Bodenrichtwerte		Siedlungsflächen	11
allgemein	7	Siedlungsstruktur	7
Auskünfte	67	Statistische Begriffe	89
Baureifes Land	67, 69	T	
Grundstück	67	Tabelle	
Karte	67	Anzahl Kaufverträge	12
Sitzung	67	Baulandpreisindex	73
Spannbreite	67	Durchschnittswerte-Einzelhäuser	60
Bodenwerte,		Eigentumswohnungsindex	75
forstwirtschaftliche Flächen	45	Fischteiche	49
gewerbliche Bauflächen	44	Flächenumsatz	11
landwirtschaftliche Flächen	47	Forstwirtschaftliche Ausgangswerte	46
E		Geldumsatz	11
Eigentumswohnungen	4, 63	Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke	56
Erbbaugrundstücke	45	Käuferschichten	14
Erbbaurecht	12	Käuferströme	15
F		Liegenschaftszinssätze	78
Fischteiche	48	Marktanpassungsfaktoren	79
Flächen für Entsorgung	51	Rohtragsfaktoren	77
Flächen für Versorgung	51	Teileigentumspreise	66
Flächenumsatz	10	Übersicht Bodenrichtwerte	70
Forstwirtschaftliche Flächen	45	Umsatz im Teilmarkt bebauter Grundstücke	53
Freiraumflächen	11	Wohnungseigentumspreise	64
G		Zwangsversteigerungen	16
Gebietstypische Werte	70	Teileigentum	66
Geldumsatz	10	Garagen	66
Geschosswohnungsbau	70	Stellplätze	66
Grundstücksverkehr	4	Teilmärkte	12
Gutachterausschuss		U	
Mitglieder	87	Übersicht über die Bodenrichtwerte	70, 72
Zusammensetzung	6	Umrechnungskoeffizienten	76
K		V	
Käuferschichten	14	Verkehrswert	6
Käuferströme	15	W	
Kaufpreiskarte	9	Wertbestimmende Merkmale für	
Kaufpreissammlung	7, 9	Bauland	67
Kaufverträge	9	forstwirtschaftliche Flächen	46
L		landwirtschaftliche Flächen	48
Landwirtschaftliche Flächen	47	Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	4
Laubwald	46	Wohnungseigentum	63
Liegenschaftszinssatz	77	Z	
M		Zusammenarbeit mit	
Marktanpassungskorrekturen	79	Amtsgericht	9
Marktübersicht der Städte und Gemeinden	18	Finanzamt	67
Marktübersicht des Kreises	10	Notar	9
Mietspiegel	81	Zwangsversteigerungen	16
Milchwirtschaft	47		
Mischwald	46		

Anhang E : Statistische Begriffe

Ausreißer: Als Ausreißer werden solche Werte einer Menge von Daten bezeichnet, die betragsmäßig so hoch oder so niedrig liegen, dass sie als nicht zur Menge dieser Werte gehörig erscheinen. (Im vorliegenden Marktbericht: Kleiner oder größer des 2,5-fachen der Standardabweichung.)

Median: Der Median ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. Das heißt, die eine Hälfte der Zahlen hat Werte, die kleiner sind als der Median, und die andere Hälfte hat Werte, die größer sind als der Median. (Bsp.: 1; 3; 5; 9; 11; 23; 100; Median = 9)

Mittelwert: Der Mittelwert ist die Summe aller Beobachtungswerte dividiert durch die Anzahl der Beobachtungswerte. (Bsp.: 1; 3; 5; 9; 11; 23; 100; Mittelwert = 21,7)

Regression: Hierbei wird durch eine Reihe von Beobachtungen eine Gerade nach der Methode der kleinsten Quadrate geführt. Regressionen dienen dazu, den Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variablen und den Werten mindestens einer unabhängigen Variablen darzustellen. So beeinflussen beispielsweise mehrere Faktoren, wie Alter, Größe und Gewicht, die Leistungsfähigkeit eines Athleten oder einer Athletin. Auf der Grundlage einer Reihe von Leistungsdaten können Sie in der Leistungsmessung jedem dieser drei Faktoren Anteile zuweisen und die Ergebnisse dazu verwenden, die Leistung eines neuen Athleten oder einer neuen Athletin, die noch nicht getestet wurde, vorauszusagen.

Standardabweichung: Die Standardabweichung ist ein Maß dafür, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert (Durchschnitt) streuen.