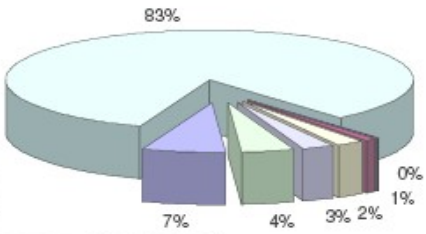


# Grundstücksmarktbericht 2009

für den Oberbergischen Kreis

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis
NRW.

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

# 2 0 0 9

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

Es wurde überwiegend Datenmaterial aus dem Jahr 2008 ausgewertet.

Beschlossen am 2. April 2009 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: .....http://www.obk.de/cms200/kreis/edk/ga/

www.gutachterausschuss.nrw.de

http://rio.obk.de ➔ **Richtwertauskünfte online**

www.borisplus.nrw.de ➔ **Richtwertauskünfte online**

Druck: .....Oberbergischer Kreis
Der Landrat

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

Auflagenhöhe: 150

Bildnachweis: Oberbergischer Kreis

Rechte und Hinweise: Nachdruck und Vervielfältigungen sind nur auszugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.
Bei einigen Texten wurde aus Gründen der Lesbarkeit auf eine geschlechtsneutrale Formulierung verzichtet. Es sind jedoch immer beide Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung angesprochen.

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 2009 10
4.1 Die Kaufpreissammlung 10
4.2 Geld- und Flächenumsatz 11
4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen 12
4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis 13
4.5 Käuferschichten und Käuferströme 15
4.6 Zwangsversteigerungen 17
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 46
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 52

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
7.3 Teileigentum 66

8. Bodenrichtwerte 68
8.1 Gesetzlicher Auftrag 68

8.2 Beispiele aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (BoRiKa) 70
8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte 71
8.4 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte 72
8.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe 74

9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung 75
9.1 Bodenpreisindexreihen 75
9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen 77
9.3 Umrechnungskoeffizienten 78
9.4 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke 79
9.5 Liegenschaftszinssätze 79
9.6 Marktanpassungskorrekturen 81

10. Strukturdaten und wichtige Adressen 83

11. Mietspiegel 83

Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen 84
Anhang B : Mietzusammenstellung für gewerblich genutzte Objekte 86
Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberb. Kreis 89
Anhang D : Stichwortverzeichnis 90
Anhang E : Statistische Begriffe 91

Hinweis: Das Kapitel 9 ist im allgemeinen (kostenfreien) Bericht nicht enthalten, sondern nur im Gesamtbericht. Dieser kann im Internet unter www.borisplus.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 2008 den Grundstücksmarkt:

**Umsätze im Grundstücksverkehr**

Im Jahr 2008 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3.215 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 13 % mehr Kaufverträge bearbeitet wie 2007. Der Gesamtgeldumsatz lag mit 339 Mio. € rd. 2% über dem des Vorjahres. Durch den Verkauf großer land- und forstwirtschaftlicher sowie gewerblicher Flächen (incl. Bauerwartungs-/Rohbauland) stieg der Flächenumsatz sehr stark an und erreichte mit 1.401 Hektar annähernd das Rekordniveau von 2006.

**Unbebaute Grundstücke**

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist weiterhin rückläufig. Es wurden 639 Verträge registriert. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt stieg jedoch um rd. 4% an. Der Flächenumsatz fiel um rd. 18% und lag mit 99 Hektar auf dem Niveau von 2005.
Die Preisentwicklung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues ist mit 0 % stagnierend. Die Preise für Gewerbebauland haben sich gegenüber 2007 vereinzelt erhöht.

Die Ausgangswerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen liegen über dem Niveau des Vorjahres. Insbesondere zogen die Preise von landwirtschaftlichen Flächen von 1,05 €/m² in 2007 auf 1,25 €/m² in 2008 an. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlichen Flächen, die bereits in 2007 auf einem hohen Niveau lagen, stieg nochmals um rd. 66% auf 244, was sich auch beim Geld- und Flächenumsatz in diesem Teilmarkt bemerkbar machte. Obwohl auch die Anzahl der veräußerten forstwirtschaftlichen Flächen um rd. 34 % auf 316 Kauffälle anstieg, konnten die Geld- und Flächenumsätze die Werte von 2006 nicht erreichen.

**Bebaute Grundstücke**

Die in 2007 erkennbare Zunahme von Verkäufen bebauter Grundstücke setzte sich auch in 2008 weiter fort. Der Gesamtgeldumsatz lag hier jedoch mit 244,7 Mio. € auf Vorjahresniveau. Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 144.400 € rd. 5% unter dem Niveau von 2007. 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. 142.800 € leicht über dem Niveau von 2007. Ebenso lag der Durchschnittswert von Doppelhäusern mit einer Grundstücksgröße zwischen 501 und 1.000 m² mit 127.700 € über dem Vorjahresniveau.
Das Preisniveau bei Reihenmittelhäusern lag hingegen deutlich unter dem Niveau von 2007.

**Wohnungseigentum**

Mit insgesamt 457 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt wieder leicht gestiegen. Der Geldumsatz lag mit rd. 41 Mio. € rd. 2,5% über dem des Vorjahres.

Die Neubauwohnungen lagen mit durchschnittlich 1.830 €/m²-Wohnfläche auf dem gleichen Niveau wie 2007.
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen lagen hingegen um 9% unter den Werten von 2007.

## 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 (Grundstück: 250 - 500 m²) | ↗ | |
| Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 500 - 1.000 m²) | ↗ | |
| Reihenmittelhäuser | ↓ | |
| **Wohnungseigentum** | | ↗ |
| Wiederverkaufte ETW | ↘ | |
| Erstverkäufe nach Fertigstellung | → | |

## 2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Die Veröffentlichung des Grundstückmarktberichtes 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 Wertermittlungsverordnung (WertV) 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 bereichen 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 sowie Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilt 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, sungskorrekturen, 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. 286.000 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 terwohnungssiedlungen 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 Wirtschaft Kontakte 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 A 45 den Kreis. Diese relativ kurzen Entfernungen sind Pluspunkte für die Logistik der Betriebe. Das Güterverkehrszentrum Eifeltor in Köln liegt unmittelbar an der A 4 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. 286.000 Einwohnern.
(Quelle: WirtschaftsBild - Standortporträt Oberbergischer Kreis, Februar 2007, Union Betriebs-GmbH, Rheinbach)

### 3.6 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

#### Aufgaben

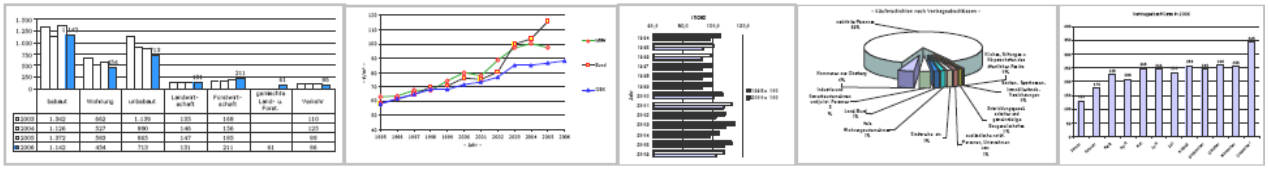
Zur Vorbereitung und Durchführung der Pflichtaufgaben bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist und fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

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 2008 vom Team der Geschäftsstelle Frau Petra Voigt, Frau Andrea Vasbender, Herr Dipl. Ing. Dietmar Graf, Herr Dipl. Ing. Edgar Sure und Herr Dipl. Ing. Arno Heedt wahrgenommen.



## 4. Grundstücksmarkt des Jahres 2009

### 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 chen 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 kaufverträge, 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 pro Jahr ca. 3.250 Kaufverträge und ca. 100 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen:

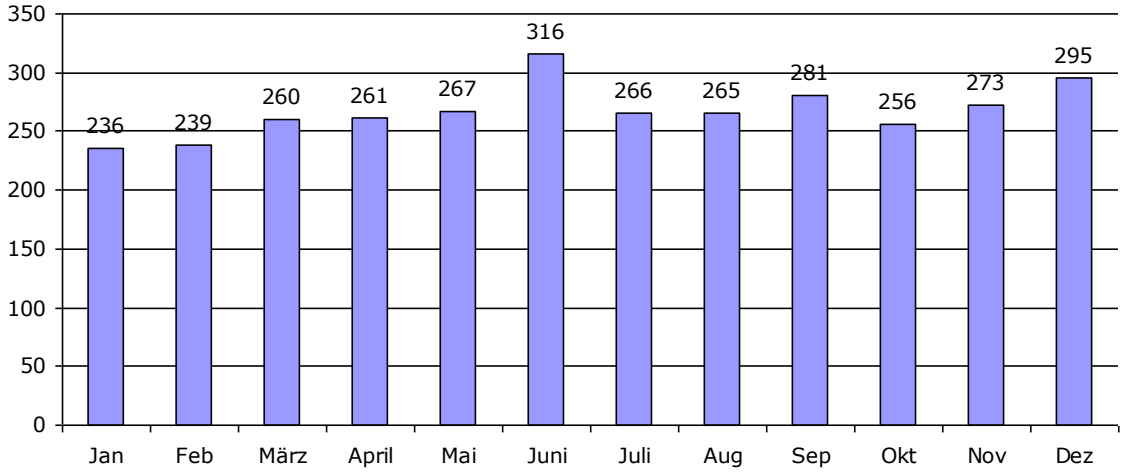
- Der beschreibende Nachweis enthält die Kaufpreise und ergänzende Daten zum Kauffall (Rechtsvorgang, Kaufobjekt...). Bis 1987 wurde dieser Nachweis in Karteiform (Lochrandkarte) geführt. 1988 erfolgte die Umstellung auf eine automatisierte Kaufpreissammlung, eingebunden in die Großrechenanlage der Gemeinsamen 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.

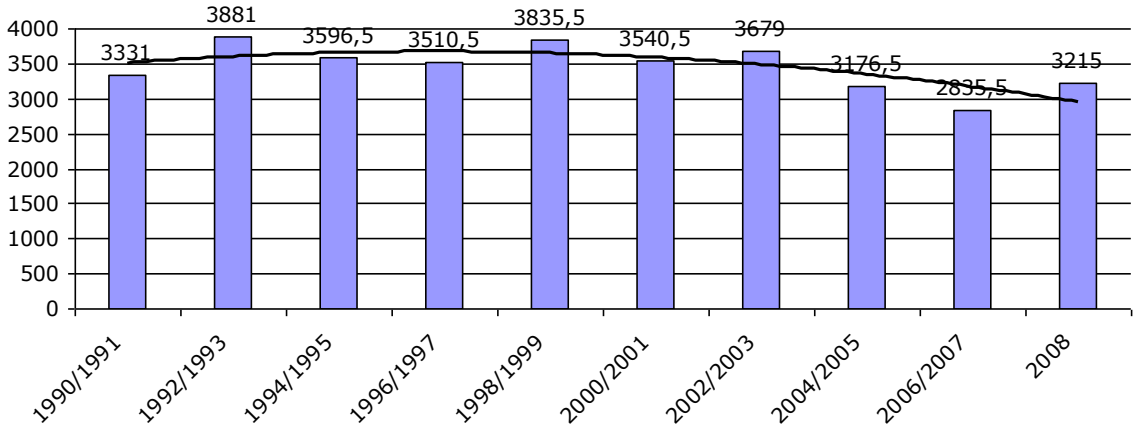
Im Jahr 2008 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 3.215 Kaufverträge abgeschlossen. Darin enthalten sind auch die Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerung von Immobilien. Nachfolgende Grafik zeigt die relativ gleichmäßige Verteilung über das Jahr.

**Vertragsabschlüsse in 2008**




Die langjährige Entwicklung der Fallzahlen zeigt nachfolgende Grafik. Zur besseren Darstellung wurden, bis auf das aktuelle Berichtsjahr, 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 2008.

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 30.6.2008) | **Geldumsatz / Einwohnerzahl** |
|---|---|---|---|
| Bergneustadt | 30,01 | 20.073 | 1.495 € |
| Gummersbach | 71,76 | 52.339 | 1.371 € |
| Radevormwald | 31,58 | 23.352 | 1.352 € |
| Marienheide | 17,92 | 13.650 | 1.313 € |
| Wiehl | 30,80 | 26.048 | 1.183 € |
| Hückeswagen | 18,87 | 16.126 | 1.170 € |
| Nümbrecht | 20,23 | 17.308 | 1.169 € |
| Lindlar | 23,89 | 22.467 | 1.064 € |
| Reichshof | 20,40 | 19.901 | 1.025 € |
| Waldbröl | 19,68 | 19.549 | 1.007 € |
| Wipperfürth | 23,18 | 23.533 | 985 € |
| Engelskirchen | 19,78 | 20.245 | 977 € |
| Morsbach | 10,72 | 11.321 | 947 € |
| **Oberbergischer Kreis** | **338,82** | **285.912** | **1.185 €** |

[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 | 214,92 | 5.376,7 | 4,00% |
| Lindlar | 184,20 | 8.591,9 | 2,14% |
| Gummersbach | 170,03 | 9.536,8 | 1,78% |
| Engelskirchen | 106,37 | 6.306,9 | 1,69% |
| Reichshof | 164,06 | 11.465,5 | 1,43% |
| Bergneustadt | 49,85 | 3.788,0 | 1,32% |
| Wipperfürth | 154,71 | 11.809,4 | 1,31% |
| Nümbrecht | 92,77 | 7.178,5 | 1,29% |
| Waldbröl | 72,12 | 6.332,5 | 1,14% |
| Hückeswagen | 51,61 | 5.045,4 | 1,02% |
| Morsbach | 54,86 | 5.596,6 | 0,98% |
| Wiehl | 45,93 | 5.326,7 | 0,86% |
| Marienheide | 39,65 | 5.498,7 | 0,72% |
| **Oberbergischer Kreis** | **1401,07** | **91.853,5** | **1,53%** |

[1)] Quelle: Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster des Oberbergischen Kreises

### 4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2008 rd. 81,1% : 18,9%.

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:

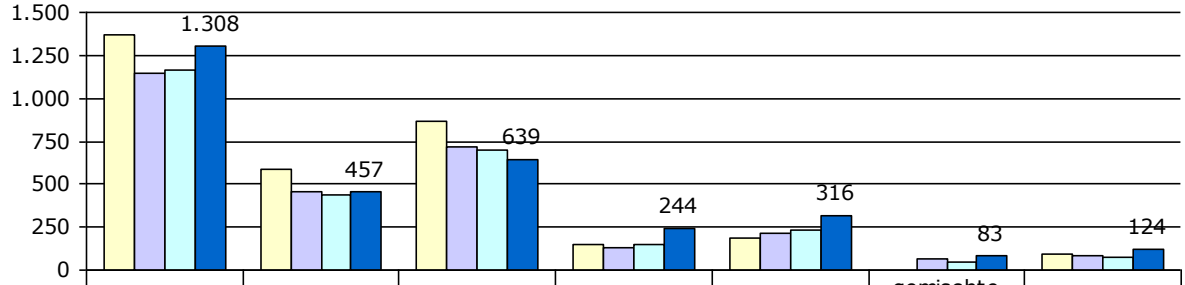
- landwirtschaftliche Flächen (Landwirtschaft)
- forstwirtschaftliche Flächen (Forstwirtschaft)
- gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen (gemischte Land- u. Forst.)
- bebaute Flächen (bebaut)
- unbebaute Flächen (unbebaut)
- Wohnungseigentum (Wohnung)
- Verkehrsflächen (Verkehr)

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] |
|---|---|---|---|
| 2005 | 3.267 | 369.117 | 769,5 |
| 2006 | 2.827 | 331.381 | 1.481,7 |
| 2007 | 2.831 | 330.928 | 975,5 |
| **2008** | **3.215** | **338.820** | **1.401,1** |

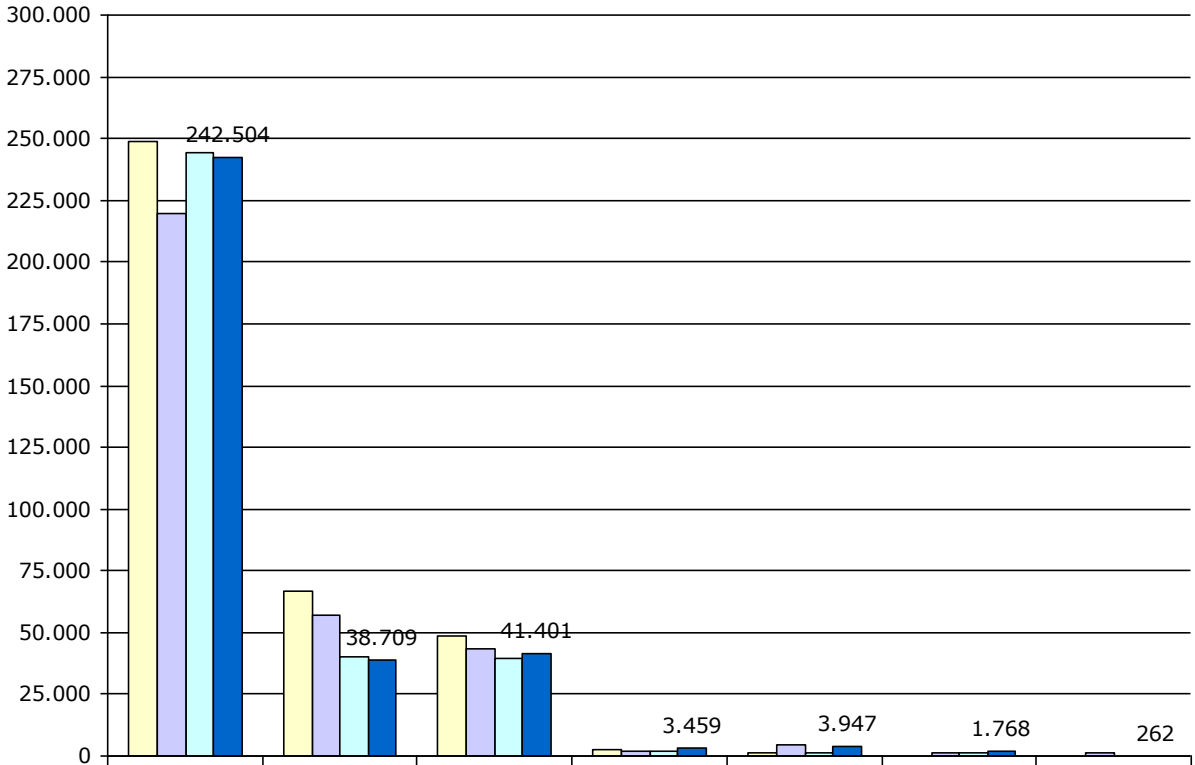
Auf der folgenden Seite und den Seiten 18 - 43 sind Tabellen und Grafiken über die Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis und in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden abgedruckt. Ebenso werden die Flächen- und Geldumsätze im Jahr 2008 sowie deren Entwicklung wiedergegeben.

**Anzahl** der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



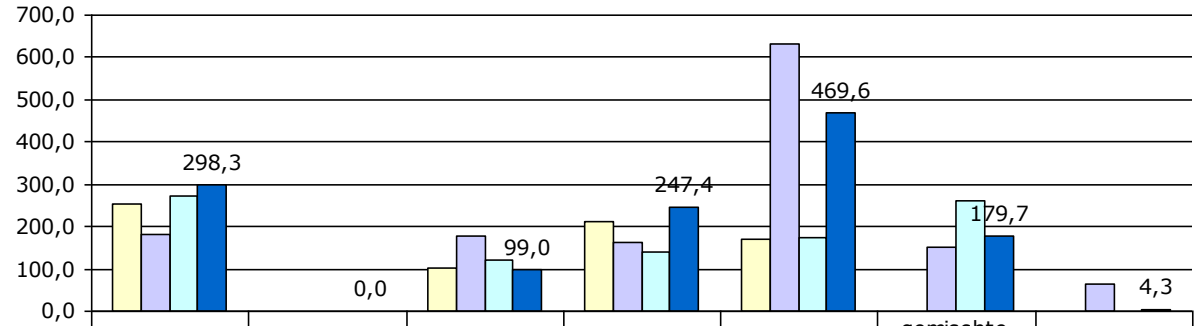

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gemischte Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 1.372 | 583 | 865 | 147 | 185 | | 89 |
| 2006 | 1.142 | 454 | 713 | 131 | 211 | 61 | 86 |
| 2007 | 1.161 | 438 | 702 | 147 | 235 | 48 | 76 |
| 2008 | 1.308 | 457 | 639 | 244 | 316 | 83 | 124 |

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




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gemischte Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 248.519 | 66.621 | 48.670 | 2.282 | 1.550 | | 161 |
| 2006 | 219.487 | 57.109 | 43.120 | 2.063 | 4.613 | 1.419 | 1.495 |
| 2007 | 244.352 | 40.006 | 39.655 | 1.671 | 1.525 | 1.577 | 162 |
| 2008 | 242.504 | 38.709 | 41.401 | 3.459 | 3.947 | 1.768 | 262 |

**Flächenumsatz [ha]** im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



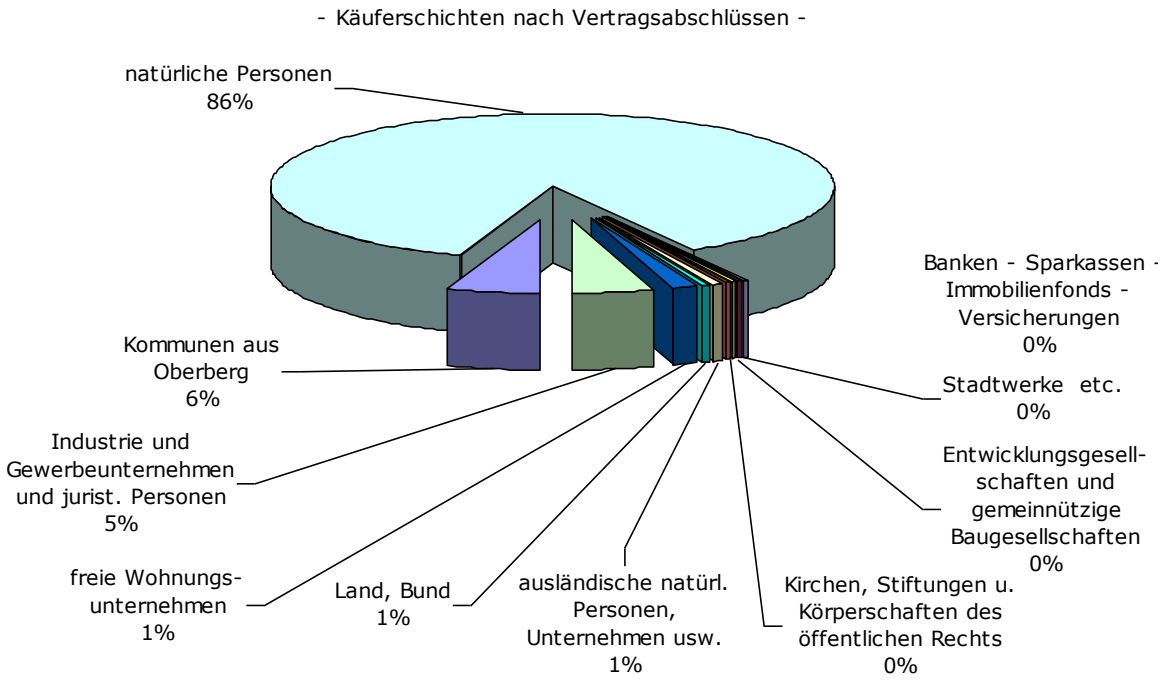

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gemischte Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 254,3 | 0,0 | 102,9 | 210,7 | 171,2 | | 1,6 |
| 2006 | 181,5 | 0,0 | 177,2 | 160,9 | 631,4 | 150,1 | 65,9 |
| 2007 | 272,3 | 0,0 | 120,6 | 138,3 | 174,6 | 260,4 | 1,2 |
| 2008 | 298,3 | 0,0 | 99,0 | 247,4 | 469,6 | 179,7 | 4,3 |

## 4.5 Käuferschichten und Käuferströme

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Mit über 80% liegt der Hauptanteil wie in den Vorjahren bei den natürlichen Personen. Die Kommunen des Kreises sowie die Gewerbe- und Industrieunternehmen einschl. der juristischen Personen sind mit jeweils rd.5% am Grundstücksmarkt beteiligt. Während der Geldumsatz der Kommunen jedoch lediglich bei 0,8% des Gesamtumsatzes liegt, erreichen die Gewerbe- und men mit rd. 12% den zweitstärksten Geldumsatz. Ausländische Investoren erreichen mit 0,5% der Vertragsabschlüsse einen Geldumsatz von ca. 3%.

Tabelle: Käuferschichten

| Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen | Geldumsatz in % | Vertragsabschlüsse **2008** in % | Vertragsabschlüsse in % Mittel aus 2005 - 2008 |
|---|---|---|---|
| Banken - Sparkassen - Immobilienfonds - Versicherungen | 0,13 | 0,22 | 0,68 |
| Stadtwerke etc. | 0,00 | 0,28 | 0,57 |
| Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften | 0,62 | 0,28 | 0,54 |
| Kirchen, Stiftungen u. Körperschaften des öffentlichen Rechts | 0,04 | 0,31 | 1,42 |
| ausländische natürl. Personen, Unternehmen usw. | 3,15 | 0,53 | 1,78 |
| Land, Bund | 0,01 | 0,72 | 1,98 |
| freie Wohnungsunternehmen | 2,05 | 1,15 | 0,82 |
| Industrie und Gewerbeunternehmen und jurist. Personen | 11,92 | 4,76 | 2,12 |
| Kommunen aus Oberberg | 0,80 | 5,51 | 3,67 |
| natürliche Personen | 81,25 | 86,25 | 86,42 |



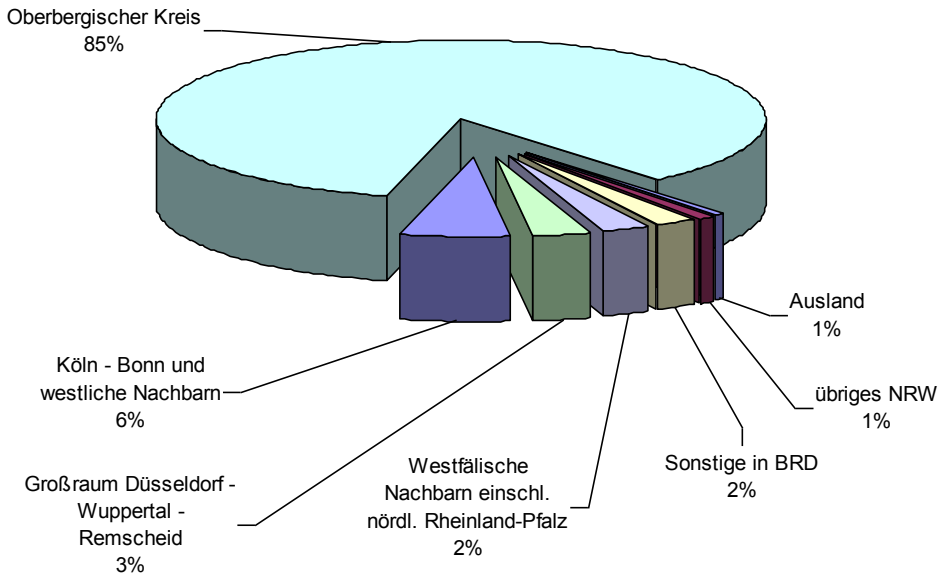

Anmerkung: 0% = weniger als 0,5%

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. 6% Käuferanteil wider. Damit liegt dieser Einfluss nach 12% in 2007 wieder auf dem Niveau von 2005/2006.
Das Interesse aus dem Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, das insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, liegt mit rd. 3 % wieder auf dem Niveau des mehrjährigen Mittels.

Tabelle: Käuferströme

| Erwerber aus: | Vertragsabschlüsse in % **2008** | Mittel aus 2005 - 2008 |
|---|---|---|
| Ausland | 0,63 | 0,37 |
| übriges NRW | 0,82 | 1,29 |
| Sonstige in BRD | 2,29 | 2,77 |
| Westfälische Nachbarn einschl. nördl. Rheinland-Pfalz | 2,33 | 2,39 |
| Großraum Düsseldorf - Wuppertal - Remscheid | 3,11 | 3,00 |
| Köln - Bonn und westliche Nachbarn | 5,75 | 7,71 |
| Oberbergischer Kreis | 85,07 | 82,48 |

- Käuferströme -



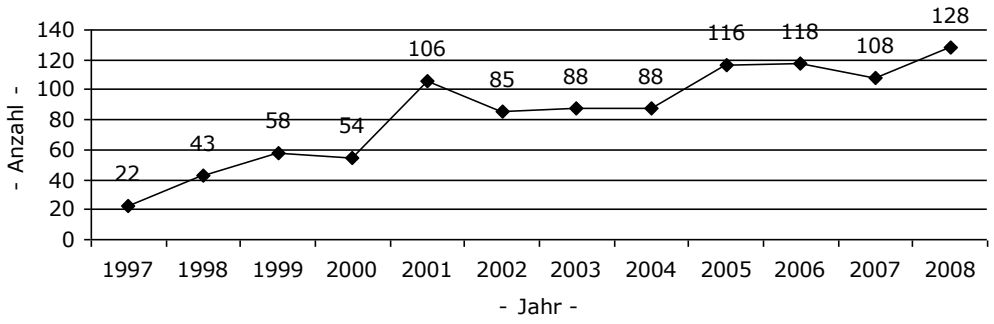
### 4.6 Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Tabelle enthält Daten zu abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren. Mit einem gegenüber 2007 deutlichen Anstieg der Fallzahlen um 18,5% stieg auch der Geldumsatz um 10,5% auf 12,6 Mio. Euro. Gleichzeitig lag der Flächenumsatz mit 30 Hektar rd. 16% unter dem Vorjahresniveau.

Tabelle: Zwangsversteigerung von Grundstücken im Oberbergischen Kreis

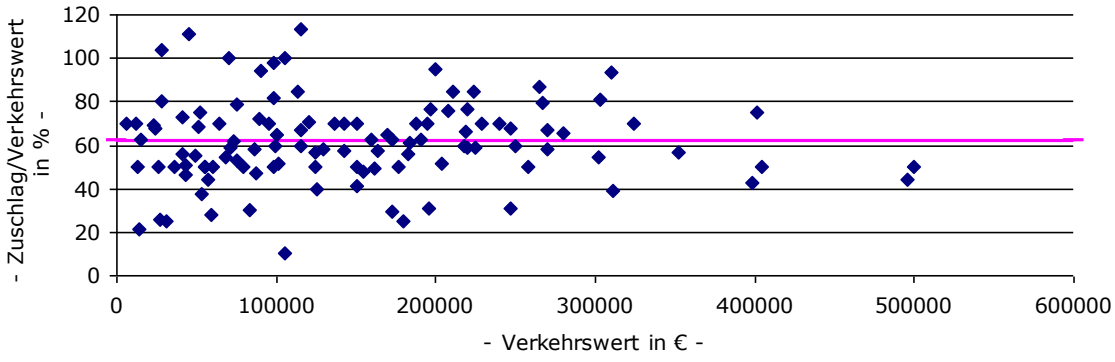
| Jahr | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Anzahl | 22 | 43 | 58 | 54 | 106 | 85 | 88 | 88 | 116 | 118 | 108 | 128 |
| [ha] | 6 | 17 | 23 | 21 | 38 | 58 | 38 | 43 | 25 | 34 | 36 | 30 |
| [Tsd. €] | 2.569 | 8.803 | 5.616 | 5.354 | 8.066 | 8.352 | 6.883 | 9.387 | 11.015 | 10.407 | 11.389 | 12.592 |

**Anzahl der Zwangsversteigerungen**




Aus 128 Beschlüssen des Jahres 2008 konnte abgeleitet werden, dass sich die Zuschläge der versteigerten Grundstücke im Mittel um **rd. 38,3%** unter den im Rahmen der Zwangsversteigerung ermittelten Verkehrswerten lagen. **Der Mittelwert des Verhältnisses Zuschlag/Verkehrswert betrug** demnach **61,7%**. Die Standardabweichung betrug **±19,2%** und der Median 60,0%. Die nachstehende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

**Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse (2008)**




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 20.100 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

Insbesondere im Bereich der bebauten Objekte ist eine Zunahme der Fallzahlen um 23% zu verzeichnen. Der Geldumsatz stieg hier überproportional auf rd. 25 Mio. Euro. Hierin sind jedoch auch Gewerbeobjekte, insbesondere der Betrieb des größten örtlichen Arbeitgebers, enthalten. Bereinigt liegt der Geldumsatz leicht unter dem Vorjahresniveau. Ebenso ist der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt von den Gewerbeobjekten beeinflusst. Der bereinigte Flächenumsatz beträgt rd. 7,5 Hektar.
Obwohl beim Wohnungseigentum die Anzahl der Kauffälle auf Vorjahresniveau lag, ging hier der Geldumsatz jedoch um fast 20% zurück.
Die Fallzahlen bei den unbebauten Grundstücken stiegen leicht an. Der Geldumsatz legte hier überproportional auf etwa 2,3 Mio. Euro zu, was u.a. durch einen Verkauf in der Zentrumslage hervorgerufen wurde. Bereinigt lag der Geldumsatz in diesem Teilmarkt jedoch bei rd. 1,6 Mio. Euro.
Bei den landwirtschaftlichen Verkäufen ist ein Rückgang beim Geld- und Flächenumsatz zu verzeichnen. Dagegen stiegen der Geld- und Flächenumsatz bei den forstwirtschaftlichen Flächen wieder stark an. Diese liegen in etwa auf dem Durchschnitt der letzten drei Jahre.

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

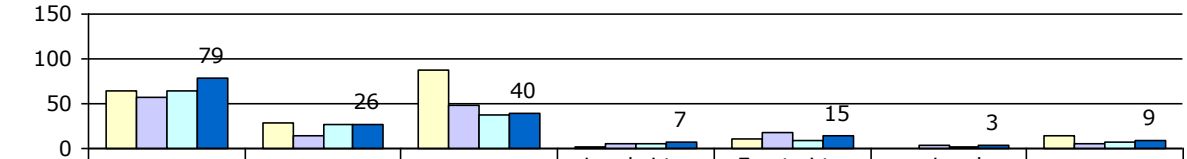
Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath in Reichshof.
Im gemeinsamen V. Planungsabschnitt sind noch Grundstücke verfügbar.

Die Stadt Bergneustadt entwickelt zurzeit ein eigenes Gewerbegebiet (Lingesten) mit ca. 8,5 Hektar in gut erschlossener Lage. Mit der Erschließung soll 2010 begonnen werden.
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2009.)

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

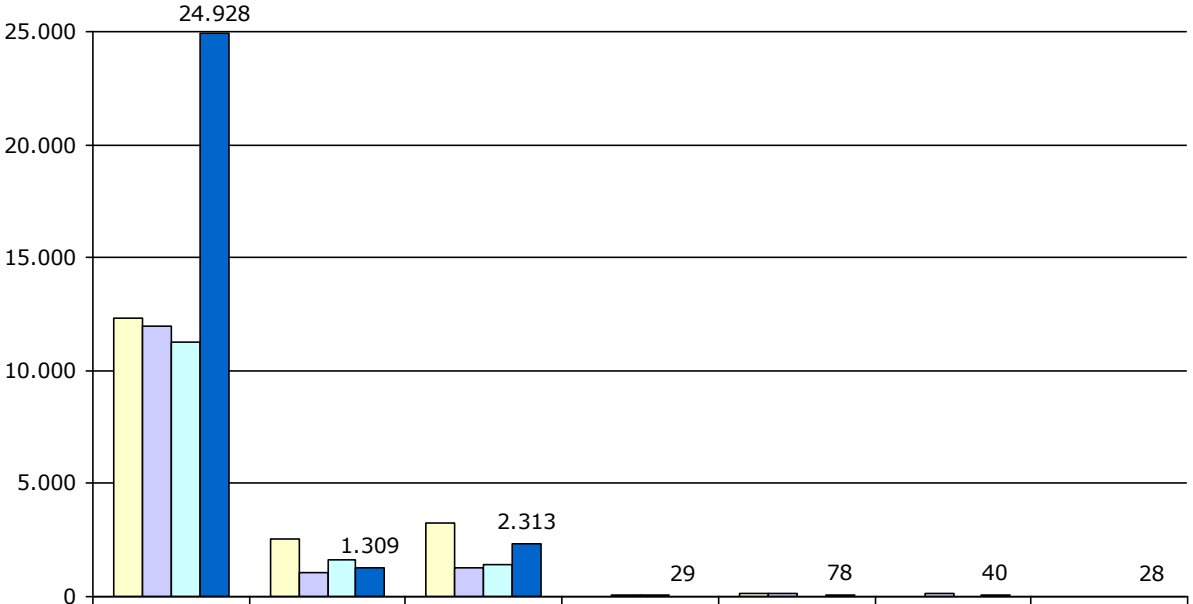
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz [Tsd. €] | Flächenumsatz [ha] |
|---|---|---|---|
| 2005 | 210 | 18.600 | 31,1 |
| 2006 | 155 | 14.811 | 47,9 |
| 2007 | 152 | 14.400 | 27,2 |
| **2008** | **179** | **30.012** | **49,8** |

**Anzahl** der Kaufverträge in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



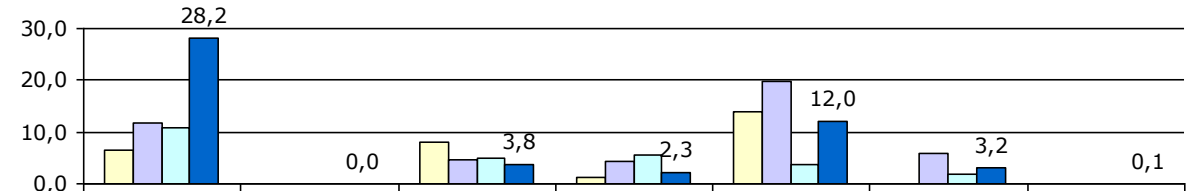

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 65 | 29 | 88 | 1 | 10 | | 15 |
| 2006 | 57 | 15 | 49 | 6 | 17 | 4 | 5 |
| 2007 | 64 | 26 | 37 | 6 | 9 | 2 | 8 |
| 2008 | 79 | 26 | 40 | 7 | 15 | 3 | 9 |

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




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 12.289 | 2.542 | 3.259 | 16 | 116 | | 19 |
| 2006 | 11.977 | 1.072 | 1.278 | 36 | 118 | 141 | 7 |
| 2007 | 11.238 | 1.613 | 1.432 | 74 | 28 | 8 | 7 |
| 2008 | 24.928 | 1.309 | 2.313 | 29 | 78 | 40 | 28 |

**Flächenumsatz [ha]** in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 6,5 | 0,0 | 7,9 | 1,1 | 14,0 | | 0,1 |
| 2006 | 11,7 | 0,0 | 4,6 | 4,4 | 19,8 | 5,9 | 0,0 |
| 2007 | 10,9 | 0,0 | 4,8 | 5,7 | 3,8 | 1,9 | 0,0 |
| 2008 | 28,2 | 0,0 | 3,8 | 2,3 | 12,0 | 3,2 | 0,1 |

### 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 20.200 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

Die Fallzahlen bei den bebauten Objekten wie auch beim Wohnungseigentum lagen auf dem Niveau des Vorjahres. Während der Geldumsatz bei den bebauten Objekten gegenüber den Vorjahren stark zurück ging, stieg der Geldumsatz beim Wohnungseigentum deutlich an, was u.a. auf den Erstverkauf von Eigentumswohnungen im Bereich einer Neubaumaßnahme an der Leppestraße zurückzuführen ist.

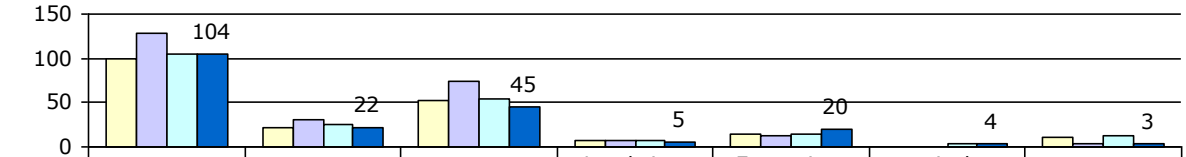
Der Teilmarkt unbebauter Grundstücke war zwar weiterhin rückläufig, wobei der Geldumsatz jedoch um annähernd 50% zulegte.
Die in 2007 bereits registrierte Zunahme von Kaufverträgen von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken setzte sich in 2008 weiter deutlich fort. Damit verbunden ist auch der Flächenumsatz in diesem Teilmarkt, der jedoch den enormen Flächenanstieg in 2006, der einen Kauffall von über 200 Hektar beinhaltete, nicht erreichen konnte. Bereinigt lag der Flächenumsatz bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen in 2008 bei rd. 29 Hektar.

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. Ebenfalls im Ortsteil Hardt stehen im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB für den Bereich „Am Handbeil" weitere Grundstücke zum Verkauf. Dieser erfolgt über die Immobilienabteilung der Kreissparkasse Köln.
Neben den bestehenden Gewerbegebieten in Ründeroth sowie Loope-Ehreshoven wurde das Gewerbegebiet Broich erschlossen, welches zwischenzeitlich vollständig vermarktet worden ist.
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 2009.)

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

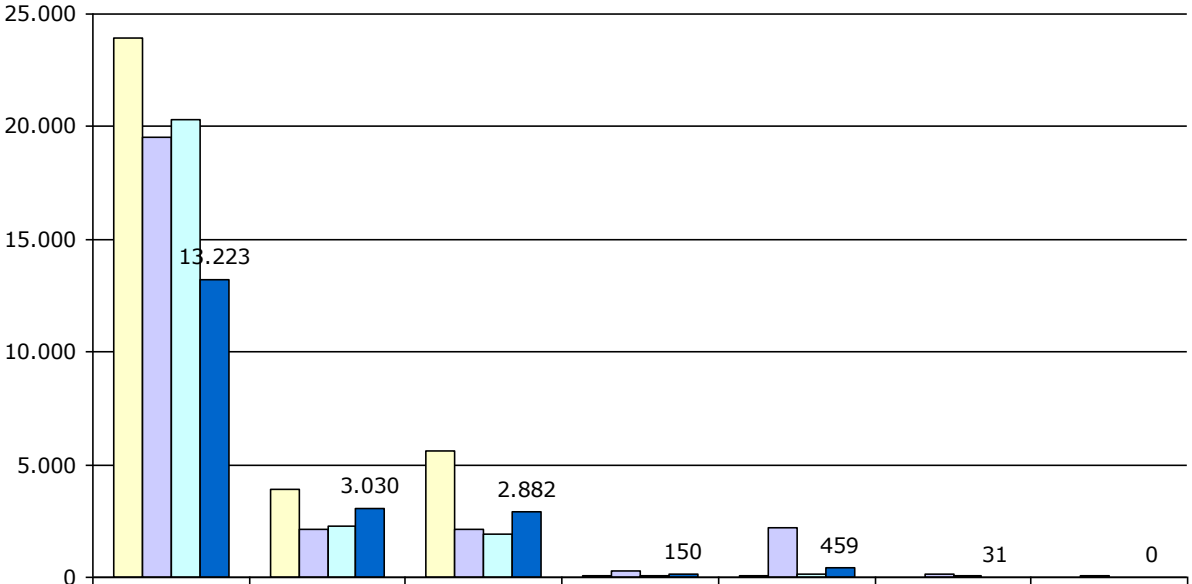
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz [Tsd. €] | Flächenumsatz [ha] |
|---|---|---|---|
| 2005 | 260 | 33.581 | 48,8 |
| 2006 | 224 | 26.552 | 321,7 |
| 2007 | 205 | 25.020 | 48,4 |
| **2008** | **205** | **19.776** | **106,4** |

**Anzahl** der Kaufverträge in Engelskichen bezogen auf die Teilmärkte



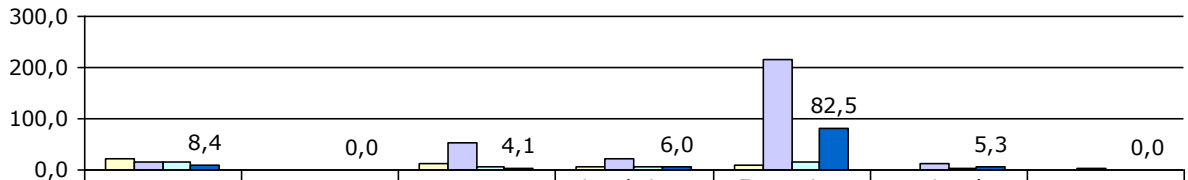

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gemischte Land- u. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2004 | 99 | 22 | 53 | 8 | 14 | | 11 |
| 2005 | 129 | 31 | 74 | 7 | 13 | | 3 |
| 2006 | 105 | 25 | 54 | 7 | 15 | 3 | 12 |
| 2007 | 104 | 22 | 45 | 5 | 20 | 4 | 3 |

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




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 23.963 | 3.880 | 5.591 | 52 | 61 | | 15 |
| 2006 | 19.547 | 2.131 | 2.145 | 302 | 2.212 | 125 | 50 |
| 2007 | 20.346 | 2.269 | 1.935 | 50 | 124 | 55 | 11 |
| 2008 | 13.223 | 3.030 | 2.882 | 150 | 459 | 31 | 0 |

**Flächenumsatz [ha]** in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 21,1 | 0,0 | 11,8 | 4,8 | 9,1 | | 0,1 |
| 2006 | 14,7 | 0,0 | 53,1 | 23,4 | 215,2 | 13,0 | 1,9 |
| 2007 | 15,0 | 0,0 | 7,1 | 5,3 | 16,4 | 4,5 | 0,0 |
| 2008 | 8,4 | 0,0 | 4,1 | 6,0 | 82,5 | 5,3 | 0,0 |

### 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, Gelpe und Strombach sowie Genkel- und Aggertalsperre sind die größten Gewässer.

Heute hat Gummersbach rund 52.300 Einwohner bei einer Fläche von etwa 95 km². International bekannte Firmen im Stahl- und Leichtmetallbau, der Papier verarbeitenden Industrie, der elektrotechnischen Industrie und der über die Bedeutung eines gehobenen Mittelzentrums beachtlich hinausreichende Dienstleistungssektor belegen die Vitalität der Gummersbacher Wirtschaft. Das Bildungsangebot umfasst zwei Gymnasien, eine Gesamtschule, zwei Realschulen, 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 seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Waldbröl in einer Holding geführt wird.
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

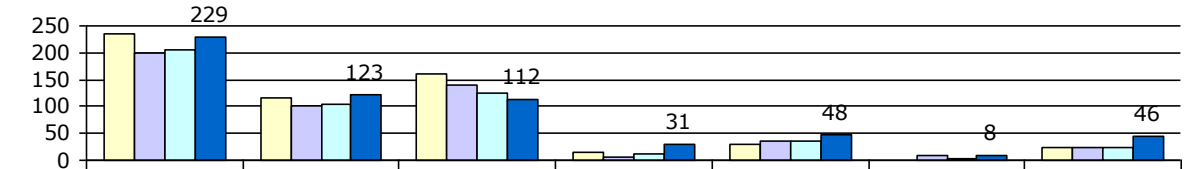
Die Anzahl der verkauften bebauten Objekte stieg in 2008 um rd. 10% gegenüber dem Vorjahr an. Der seit 2005 stetig steigende Geldumsatz hat sich auch in 2008 erhöht, was sich ebenso im Flächenumsatz widerspiegelt. Im Wohnungs- und Teileigentumsmarkt wurde 45% mehr Geld umgesetzt als in 2007. Die hohen Umsätze in 2005 und 2006 waren auf Verkäufe von Teileigentum zurückzuführen.
Die Fallzahlen im Teilmarkt unbebauter Grundstücke sind weiterhin rückläufig, was sich auch beim Geld- und Flächenumsatz abbildet. Deutlich mehr Fläche wurde im Bereich der Land- und Forstwirtschaft umgesetzt. Der bereinigte Flächenumsatz im Teilmarkt Forstwirtschaft betrug rd. 43 Hektar.

Neben dem großen Wohnungsbaugebiet Windhagen-West wurde im Jahr 2008 mit der Erschließung des Baugebietes „Berstig – Belvedere" begonnen. Die Vermarktung der Baugrundstücke hat begonnen. Ein weiteres Wohnungsbaugebiet in Karlskamp befindet sich in der planerischen Vorbereitung. Die Erschließung wird im Sommer 2009 durchgeführt.
Der „Gewerbepark – Sonnenberg" wird derzeit weiter erschlossen. Hier stehen auch Grundstücke für emittierende Betriebe zur Verfügung.
Der Bereich des ehemaligen „Steinmüller-Geländes" wird in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach, derzeit einer neuen Nutzung zugeführt. Geplant ist ein Nutzungsmix aus Gewerbe, Einzelhandel, Wohnen und Bildungseinrichtungen. Die innere Erschließung und die öffentlichen Grünflächen werden im Jahr 2009 weiter erstellt. Eine Einzelhandelsnutzung zur Stärkung des Einkaufsbereichs „Kaiser-/Hindenburgstraße" ist im Osten des Geländes im „Bahnbogen" vorgesehen.
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2009.)

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

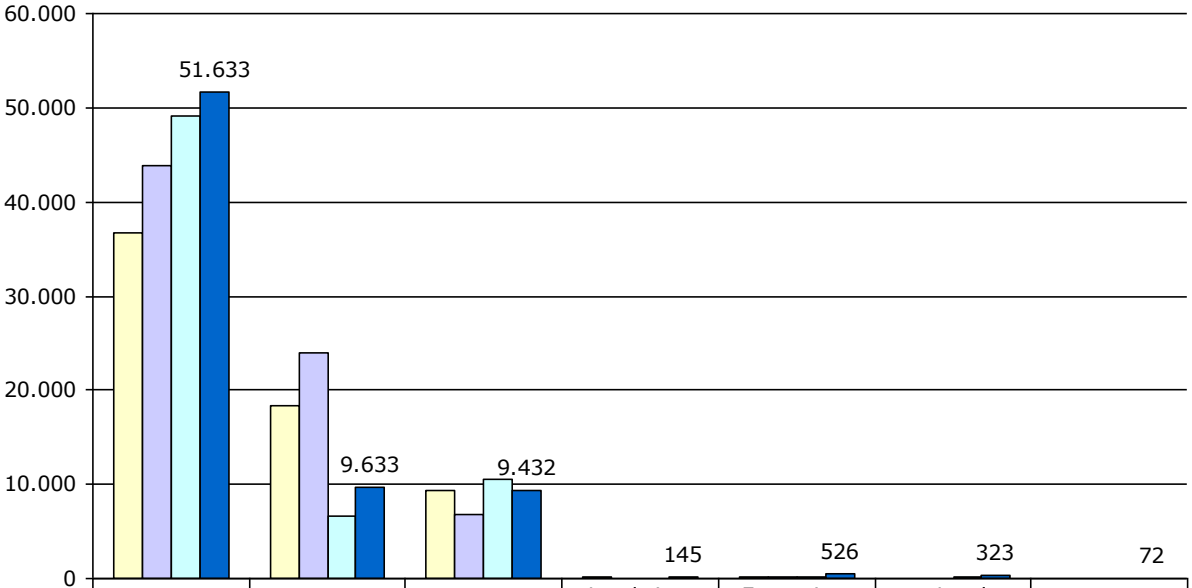
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz [Tsd. €] | Flächenumsatz [ha] |
|---|---|---|---|
| 2005 | 583 | 64.824 | 76,5 |
| 2006 | 519 | 75.080 | 81,7 |
| 2007 | 532 | 69.447 | 118,2 |
| **2008** | **597** | **71.763** | **170,0** |

**Anzahl** der Kaufverträge in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



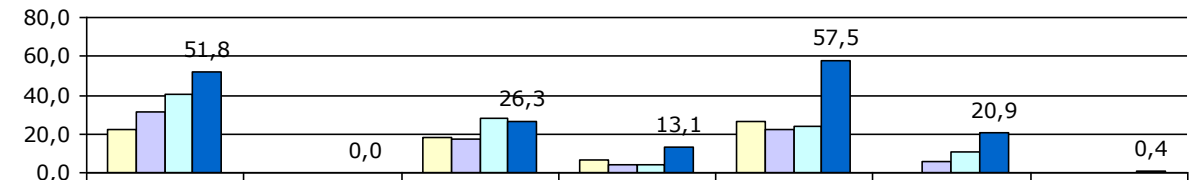

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 234 | 116 | 160 | 16 | 31 | | 23 |
| 2006 | 198 | 102 | 141 | 6 | 36 | 9 | 25 |
| 2007 | 205 | 105 | 126 | 11 | 35 | 3 | 23 |
| 2008 | 229 | 123 | 112 | 31 | 48 | 8 | 46 |

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




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 36.676 | 18.349 | 9.428 | 86 | 242 | | 22 |
| 2006 | 43.828 | 24.041 | 6.842 | 37 | 195 | 46 | 18 |
| 2007 | 49.064 | 6.639 | 10.583 | 41 | 237 | 103 | 23 |
| 2008 | 51.633 | 9.633 | 9.432 | 145 | 526 | 323 | 72 |

**Flächenumsatz [ha]** in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 22,3 | 0,0 | 17,9 | 6,4 | 26,1 | | 0,1 |
| 2006 | 31,0 | 0,0 | 17,2 | 3,7 | 22,6 | 5,5 | 0,1 |
| 2007 | 40,7 | 0,0 | 28,4 | 4,0 | 23,5 | 10,4 | 0,1 |
| 2008 | 51,8 | 0,0 | 26,3 | 13,1 | 57,5 | 20,9 | 0,4 |

### 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 16.100 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

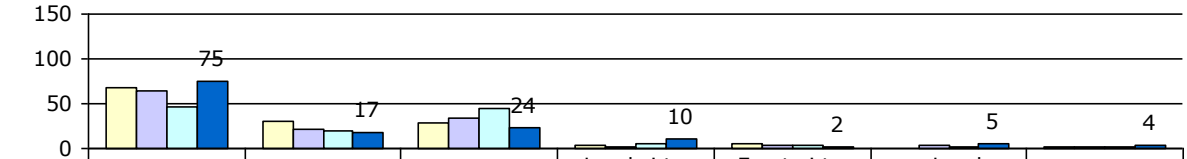
Es wurden wieder mehr bebaute Objekte verkauft als in den Vorjahren. Der deutlich angestiegene Geldumsatz ist jedoch durch den Verkauf einiger Gewerbeobjekte zu erklären. Bereinigt liegen der Geldumsatz bei rd. 9,5 Mio. Euro und der Flächenumsatz bei 10,5 Hektar.
Der Wohnungseigentumsmarkt liegt erneut geringfügig unter dem Vorjahresniveau, wobei der Geldumsatz leicht anstieg.
Es wurden fast 50% weniger Kauffälle unbebauter Grundstücke registriert, was zu einem ebenso großen Umsatzrückgang führte.
Im Bereich der Landwirtschaft und der gemischten Land- und Forstwirtschaft wurde deutlich mehr Fläche umgesetzt als in den Vorjahren.

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. Seit März 2009 wird der zweite Bauabschnitt erschlossen; im Mai werden hier die ersten Häuser errichtet.
Die etwa 38 Hektar Gesamtfläche des Gewerbegebietes Winterhagen-Scheideweg sind 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 2009.)

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

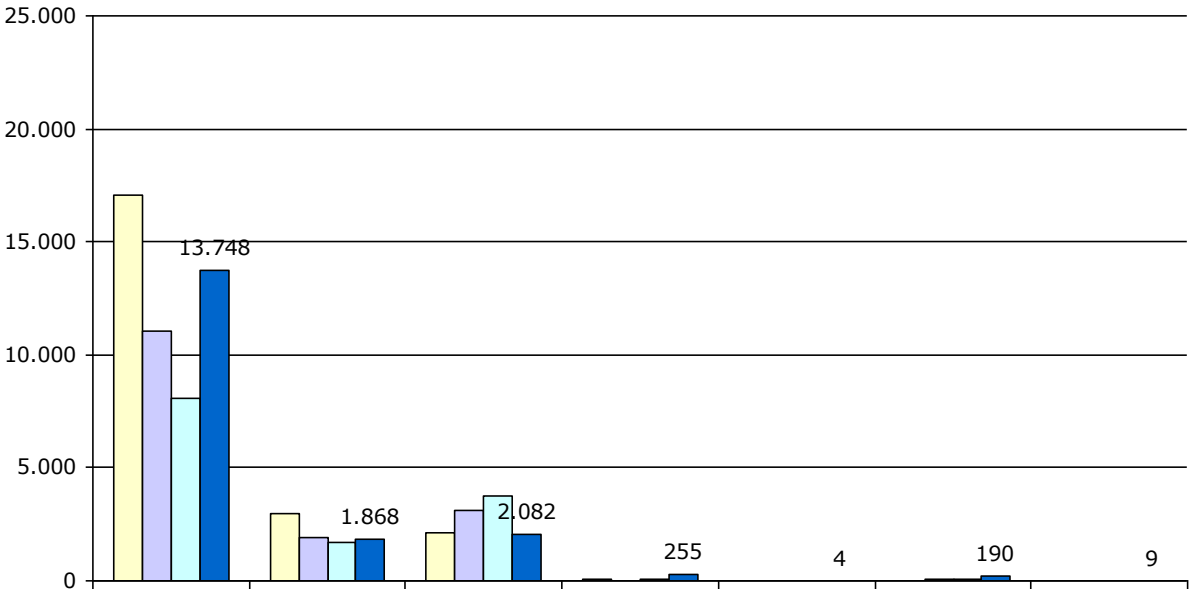
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz [Tsd. €] | Flächenumsatz [ha] |
|---|---|---|---|
| 2005 | 139 | 22.169 | 37,0 |
| 2006 | 131 | 16.283 | 29,4 |
| 2007 | 125 | 13.759 | 49,9 |
| **2008** | **144** | **18.870** | **51,6** |

**Anzahl** der Kaufverträge in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



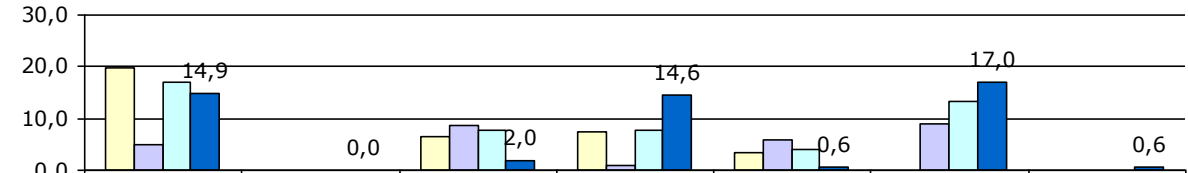

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 68 | 31 | 28 | 4 | 6 | | 2 |
| 2006 | 65 | 22 | 34 | 2 | 3 | 3 | 1 |
| 2007 | 47 | 19 | 45 | 5 | 4 | 1 | 1 |
| 2008 | 75 | 17 | 24 | 10 | 2 | 5 | 4 |

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




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 17.044 | 2.949 | 2.091 | 66 | 17 | | 1 |
| 2006 | 11.069 | 1.924 | 3.118 | 12 | 34 | 78 | 4 |
| 2007 | 8.093 | 1.671 | 3.770 | 76 | 22 | 52 | 3 |
| 2008 | 13.748 | 1.868 | 2.082 | 255 | 4 | 190 | 9 |

**Flächenumsatz [ha]** in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 19,7 | 0,0 | 6,6 | 7,3 | 3,5 | | 0,0 |
| 2006 | 4,9 | 0,0 | 8,7 | 0,9 | 5,9 | 9,1 | 0,0 |
| 2007 | 16,9 | 0,0 | 7,6 | 7,6 | 4,1 | 13,3 | 0,0 |
| 2008 | 14,9 | 0,0 | 2,0 | 14,6 | 0,6 | 17,0 | 0,6 |

### 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

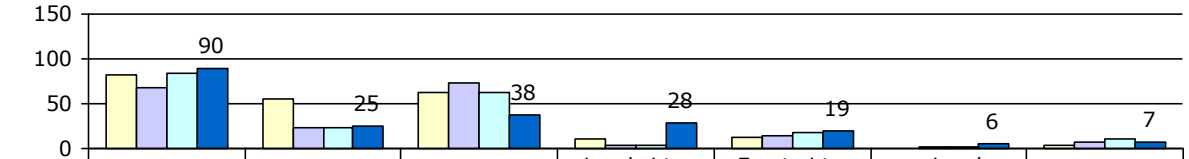
In 2008 wurden deutlich weniger unbebaute Grundstücke verkauft als in den Vorjahren. Dies führte zu einem Rückgang beim Geldumsatz um annähernd 50%.
Die Anzahl von bebauten Grundstücken ist weiterhin gestiegen. Der Anstieg des Geldumsatz und insbesondere des Flächenumsatzes ist durch den Verkauf einiger Gewerbeobjekte bedingt. Bereinigt liegt der Geldumsatz mit rd. 13,5 Mio. € unter dem Niveau des Vorjahres.
Der Wohnungseigentumsmarkt lag auf dem Niveau der beiden Vorjahre.
Auffallend ist der starke Flächenumsatz im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Zwei Kauffälle über 13 Hektar Größe bei der Landwirtschaft und 5 Kauffälle über 2 Hektar bei der Forstwirtschaft zeichnen dafür verantwortlich.

Südwestlich vom Ortskern Lindlar erfolgt zurzeit 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. Die Erschließung des Baugebietes ist erfolgt. Der Verkauf der Baugrundstücke erfolgt durch die Bau-, Grundstücks- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft (BGW) der Gemeinde Lindlar.
Der Bebauungsplan 33 B Hohkeppel „Am Wiedenhof" wurde in 2005 als Satzung beschlossen. Die Erschließung von 13 Baugrundstücken ist erfolgt. Nur 3 Grundstücke stehen noch zur Verfügung.
In Hartegasse, nördlich von Tulpenweg und Rosenweg, erfolgt zurzeit die Erschließung für ein Baugebiet mit ca. 12 Grundstücken. Die ersten Wohnhäuser können noch in 2009 gebaut werden. Auch hier erfolgt der Verkauf der Grundstücke durch die BGW.
In dem Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes Industriepark-Klause (Bauabschnitt IV) sind nur noch wenige Grundstücke verfügbar. Der Bebauungsplan für die nördliche Erweiterung, ca. 20 ha, ist am 18.03.2009 als Satzung beschlossen worden. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt durch die BGW.
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2009.)

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

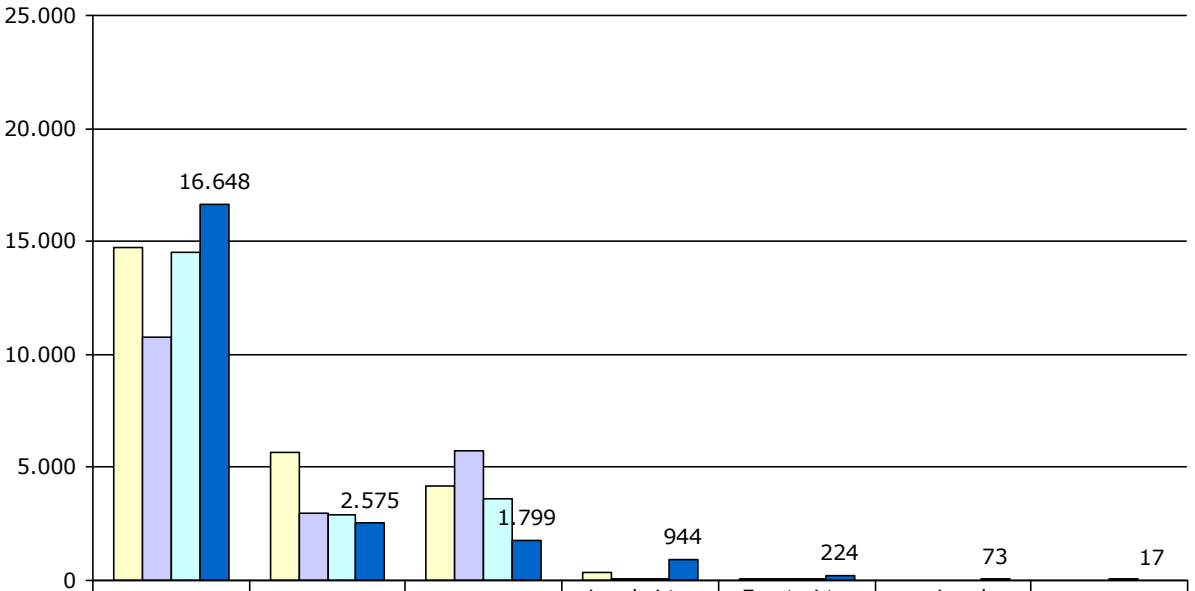
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz [Tsd. €] | Flächenumsatz [ha] |
|---|---|---|---|
| 2005 | 229 | 25.229 | 58,2 |
| 2006 | 229 | 20.136 | 50,4 |
| 2007 | 208 | 21.631 | 62,7 |
| **2008** | **222** | **23.894** | **184,2** |

**Anzahl** der Kaufverträge in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



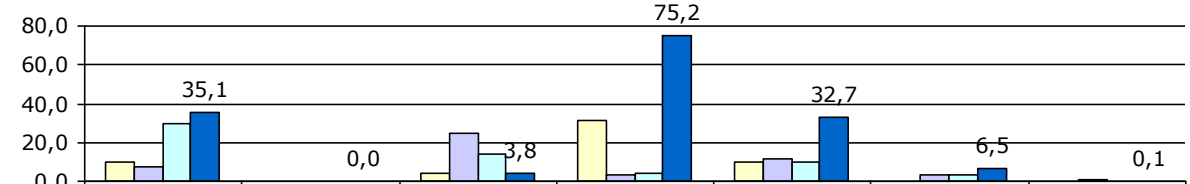

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 82 | 56 | 62 | 10 | 13 | | 3 |
| 2006 | 68 | 24 | 74 | 4 | 14 | 2 | 8 |
| 2007 | 84 | 23 | 63 | 3 | 17 | 2 | 10 |
| 2008 | 90 | 25 | 38 | 28 | 19 | 6 | 7 |

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




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 14.759 | 5.661 | 4.183 | 334 | 97 | | 2 |
| 2006 | 10.738 | 3.006 | 5.742 | 36 | 66 | 30 | 9 |
| 2007 | 14.518 | 2.884 | 3.579 | 44 | 87 | 24 | 38 |
| 2008 | 16.648 | 2.575 | 1.799 | 944 | 224 | 73 | 17 |

**Flächenumsatz [ha]** in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 10,1 | 0,0 | 4,1 | 31,6 | 10,1 | | 0,0 |
| 2006 | 7,2 | 0,0 | 24,4 | 3,3 | 11,3 | 3,3 | 0,5 |
| 2007 | 29,6 | 0,0 | 14,4 | 4,0 | 9,7 | 3,1 | 0,3 |
| 2008 | 35,1 | 0,0 | 3,8 | 75,2 | 32,7 | 6,5 | 0,1 |

### 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 genannt, und die Leppe. Brucher- und Lingesetalsperre dienen der Niedrigwasseraufhöhung der Wupper und sind wegen ihres Freizeitwertes geschätzt.
Marienheide zählt heute rund 13.600 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 beziehen sich elf Kauffälle auf den gewerblichen Bereich (einschließlich Bauerwartungs- und Rohbauland) mit einem Gesamtgeldumsatz von rd. 1 Mio. Euro.
Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt war weiterhin rückläufig.
Im Bereich der bebauten Grundstücke konnte eine erneute Zunahme der Fallzahlen verzeichnet werden, was sich auch in einem Zuwachs beim Geld- und Flächenumsatz ausdrückte.

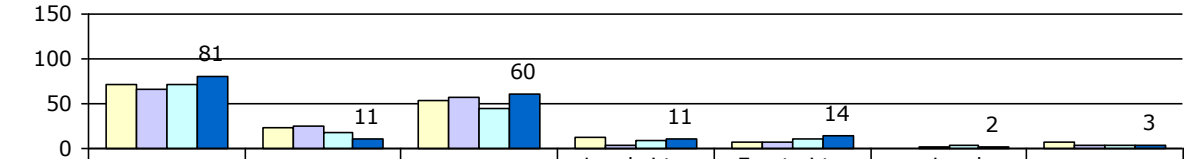
Mit dem Bau der Gewerbegebiete in Griemeringhausen und der Erweiterung in Rodt verfügt Marienheide gegenwärtig über mehr als 10 Hektar nutzbare Gewerbefläche. Die ersten Ansiedlungen in beiden Gewerbegebieten sind erfolgt. Für ansiedlungsinteressierte Unternehmen stehen aber noch in ausreichendem Maße 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 Großteil 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.
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 2009.)

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

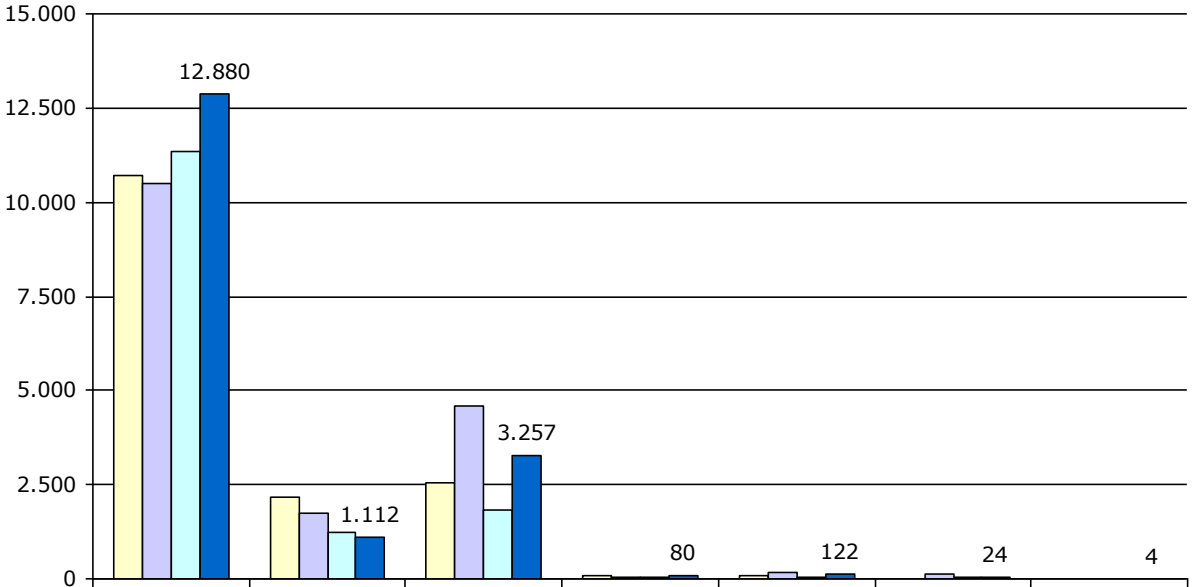
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz [Tsd. €] | Flächenumsatz [ha] |
|---|---|---|---|
| 2005 | 175 | 15.575 | 37,7 |
| 2006 | 165 | 17.154 | 63,3 |
| 2007 | 170 | 16.069 | 38,1 |
| **2008** | **185** | **17.920** | **39,7** |

**Anzahl** der Kaufverträge in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



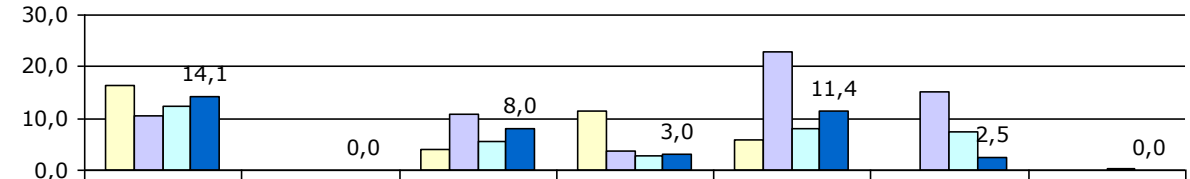

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 71 | 24 | 53 | 13 | 7 | | 7 |
| 2006 | 66 | 25 | 58 | 4 | 7 | 2 | 3 |
| 2007 | 72 | 17 | 44 | 9 | 10 | 3 | 4 |
| 2008 | 81 | 11 | 60 | 11 | 14 | 2 | 3 |

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




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 10.713 | 2.166 | 2.543 | 85 | 64 | | 3 |
| 2006 | 10.486 | 1.754 | 4.580 | 55 | 158 | 115 | 6 |
| 2007 | 11.326 | 1.222 | 1.825 | 41 | 44 | 36 | 5 |
| 2008 | 12.880 | 1.112 | 3.257 | 80 | 122 | 24 | 4 |

**Flächenumsatz [ha]** in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 16,3 | 0,0 | 3,9 | 11,6 | 6,0 | | 0,1 |
| 2006 | 10,6 | 0,0 | 10,9 | 3,7 | 22,9 | 15,2 | 0,0 |
| 2007 | 12,3 | 0,0 | 5,4 | 2,8 | 8,0 | 7,5 | 0,2 |
| 2008 | 14,1 | 0,0 | 8,0 | 3,0 | 11,4 | 2,5 | 0,0 |

### 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 11.300 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

Obwohl die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken mit 29 Verträgen auf dem Niveau der Vorjahre lag, stieg der Geldumsatz in diesem Teilmarkt erneut deutlich an.
Bei den Fallzahlen von bebauten Objekten ist nach dem Rückgang der letzten Jahre wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Der Geld- und der Flächenumsatz verdoppelten sich fast.
Der Teilmarkt Wohnungseigentum stellt in Morsbach weiterhin keinen wesentlichen Teilmarkt dar.
Der Bereich Land- und Forstwirtschaft spielt mit insgesamt 42 Verkäufen eine bedeutende Rolle. Es lagen 8 forstwirtschaftliche Verträge vor, deren Flächen größer als 1 Hektar betrugen und somit den Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr erneut steigerten.

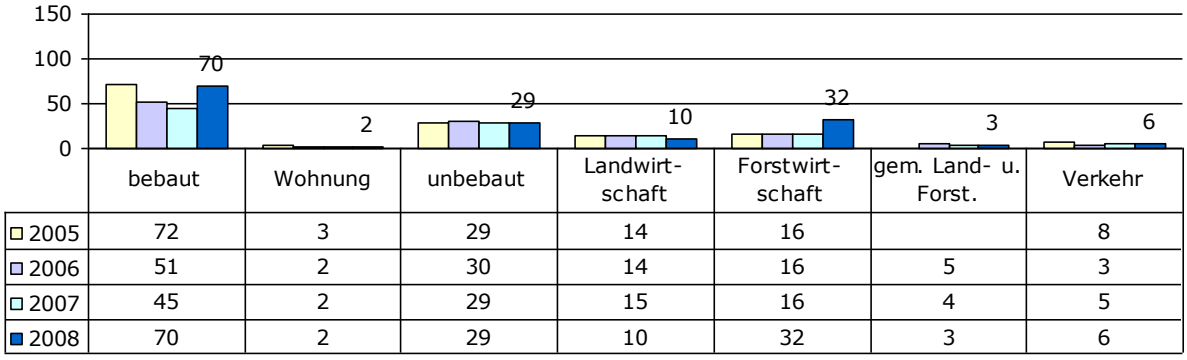
Mit der Bebauung des neuen Wohngebietes in Erblingen (BP 14) wurde in 2004 begonnen.
Mit dem Bebauungsplan Morsbach-Nordwest (BP 44) konnten im 1. Bauabschnitt ab Herbst 2003 etwa 30 Wohnbaugrundstücke angeboten werden. Es stehen noch 8 Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, die bebaut werden können. Ein 2. Bauabschnitt ist zurzeit in Planung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2009.)

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

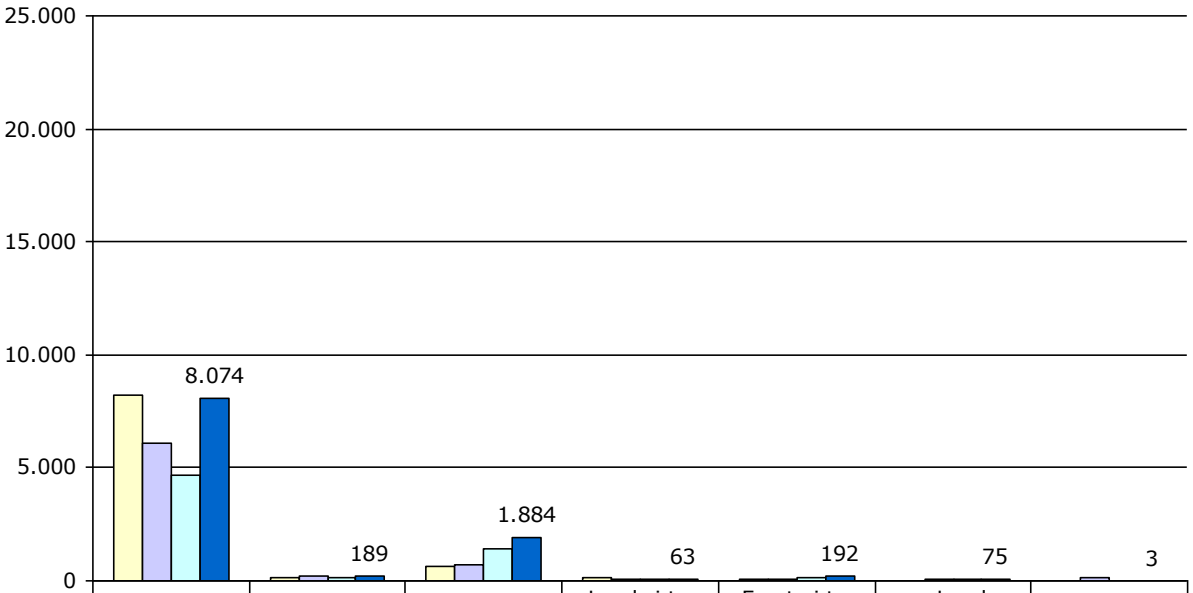
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz [Tsd. €] | Flächenumsatz [ha] |
|---|---|---|---|
| 2005 | 144 | 9.227 | 37,1 |
| 2006 | 122 | 7.367 | 59,6 |
| 2007 | 117 | 6.683 | 48,8 |
| **2008** | **155** | **10.716** | **54,9** |

**Anzahl** der Kaufverträge in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



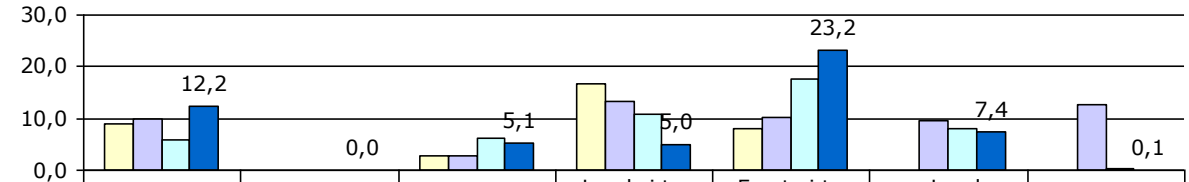

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 72 | 3 | 29 | 14 | 16 | | 8 |
| 2006 | 51 | 2 | 30 | 14 | 16 | 5 | 3 |
| 2007 | 45 | 2 | 29 | 15 | 16 | 4 | 5 |
| 2008 | 70 | 2 | 29 | 10 | 32 | 3 | 6 |

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




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 8.189 | 133 | 646 | 138 | 89 | | 9 |
| 2006 | 6.082 | 198 | 691 | 99 | 86 | 82 | 128 |
| 2007 | 4.647 | 170 | 1.432 | 83 | 155 | 74 | 22 |
| 2008 | 8.074 | 189 | 1.884 | 63 | 192 | 75 | 3 |

**Flächenumsatz [ha]** in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 9,1 | 0,0 | 2,8 | 16,8 | 8,1 | | 0,1 |
| 2006 | 10,0 | 0,0 | 2,9 | 13,3 | 10,3 | 9,5 | 12,8 |
| 2007 | 5,9 | 0,0 | 6,2 | 10,7 | 17,7 | 8,1 | 0,3 |
| 2008 | 12,2 | 0,0 | 5,1 | 5,0 | 23,2 | 7,4 | 0,1 |

### 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 17.300 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

Die Umsatzzahlen bei den bebauten Grundstücken sind leicht gestiegen, während der Wohnungseigentumsmarkt insbesondere gegenüber dem Vorjahr stark rückläufig ist.
Der Teilmarkt der unbebauten Grundstücke ist auf dem des Vorjahres.
Mit insgesamt 69 Kaufverträgen der Land- und Forstwirtschaft (incl. gemischter La/Fo) ist hier ein lebhafter Markt zu verzeichnen.

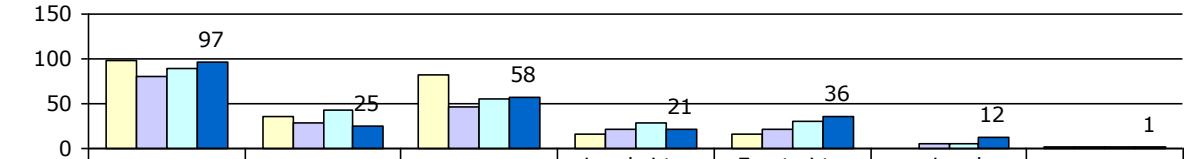
Innerhalb des Baugebietes „Breidenbacher Weg" (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15) in Nümbrecht sind von den ursprünglich 39 Baugrundstücken noch 6 zu verkaufen. Im Neubaugebiet Bierenbachtal, Eichfeld stehen 13 Baugrundstücke zur Verfügung.
Darüber hinaus werden verschiedene Baugebiete, z.B. in 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 2009.)

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

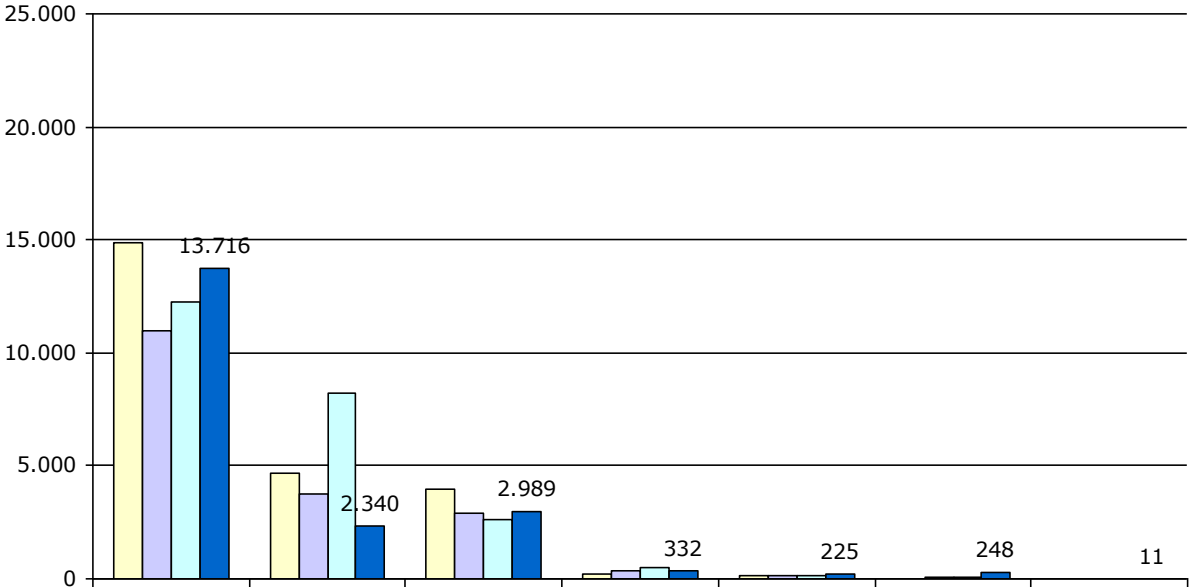
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz [Tsd. €] | Flächenumsatz [ha] |
|---|---|---|---|
| 2005 | 255 | 24.069 | 81,1 |
| 2006 | 208 | 18.262 | 77,5 |
| 2007 | 252 | 23.861 | 98,0 |
| **2008** | **253** | **20.227** | **92,8** |

**Anzahl** der Kaufverträge in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



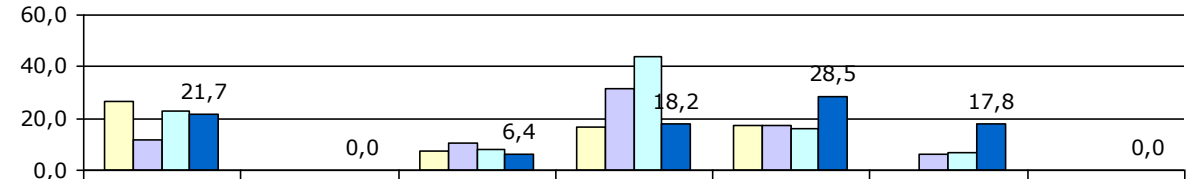

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 99 | 36 | 83 | 16 | 16 | | 2 |
| 2006 | 80 | 28 | 46 | 22 | 21 | 6 | 2 |
| 2007 | 90 | 42 | 56 | 28 | 30 | 5 | 1 |
| 2008 | 97 | 25 | 58 | 21 | 36 | 12 | 1 |

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




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 14.883 | 4.675 | 3.952 | 185 | 121 | | 2 |
| 2006 | 10.974 | 3.730 | 2.934 | 376 | 132 | 59 | 2 |
| 2007 | 12.274 | 8.210 | 2.653 | 525 | 136 | 63 | 1 |
| 2008 | 13.716 | 2.340 | 2.989 | 332 | 225 | 248 | 11 |

**Flächenumsatz [ha]** in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 26,4 | 0,0 | 7,5 | 16,6 | 17,5 | | 0,2 |
| 2006 | 11,5 | 0,0 | 10,3 | 31,6 | 17,2 | 6,5 | 0,1 |
| 2007 | 23,2 | 0,0 | 7,8 | 44,0 | 16,4 | 6,6 | 0,0 |
| 2008 | 21,7 | 0,0 | 6,4 | 18,2 | 28,5 | 17,8 | 0,0 |

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

Radevormwald verfügt über ein Gymnasium, eine Realschule, 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

Die Fallzahlen des Teilmarktes bebauter Objekte sind weiter gestiegen. Jedoch ging der Geldumsatz um rd. 30% gegenüber dem Vorjahr zurück.
Beim Wohnungseigentum lagen die Fallzahlen und auch der Geldumsatz leicht über dem Niveau von 2007.
Anzahl und Geldumsatz bei unbebauten Grundstücken lagen deutlich über dem Vorjahresniveau.
Obwohl lediglich 5 Verträge von forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken registriert wurden, stieg hier der Geldumsatz auf über 1 Mio. Euro. Zwei Kaufverträge mit jeweils über 20 Hektar Flächenumsatz steigerten den Gesamtumsatz auf 125 Hektar.

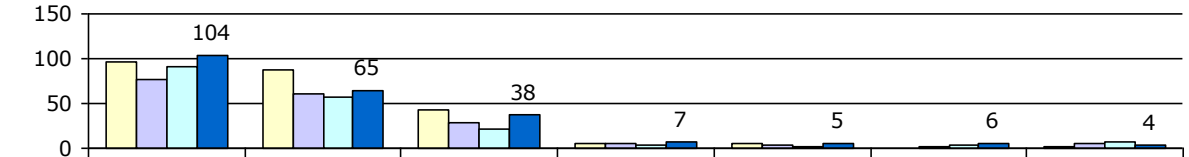
In den bereits erschlossenen Wohnbaugebieten am südöstlichen Stadtrand (Laaker Felder), nördlich der Bahnstraße (ehem. Raybestos) sowie im Stadtteil Herbeck (ehem. Mundorf) sind nur noch vereinzelt Wohnbaugrundstücke käuflich. Etwa Mitte 2009 beginnt die Stadt Radevormwald mit der Vermarktung von Wohnbaugrundstücken in dem Baugebiet Loh´sche Weide im Ortsteil Bergerhof. Hier werden in den nächsten Jahren abschnittsweise rund 140 Wohneinheiten entstehen können.

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 zurzeit noch weitere 7 ha Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung.
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2009.)

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

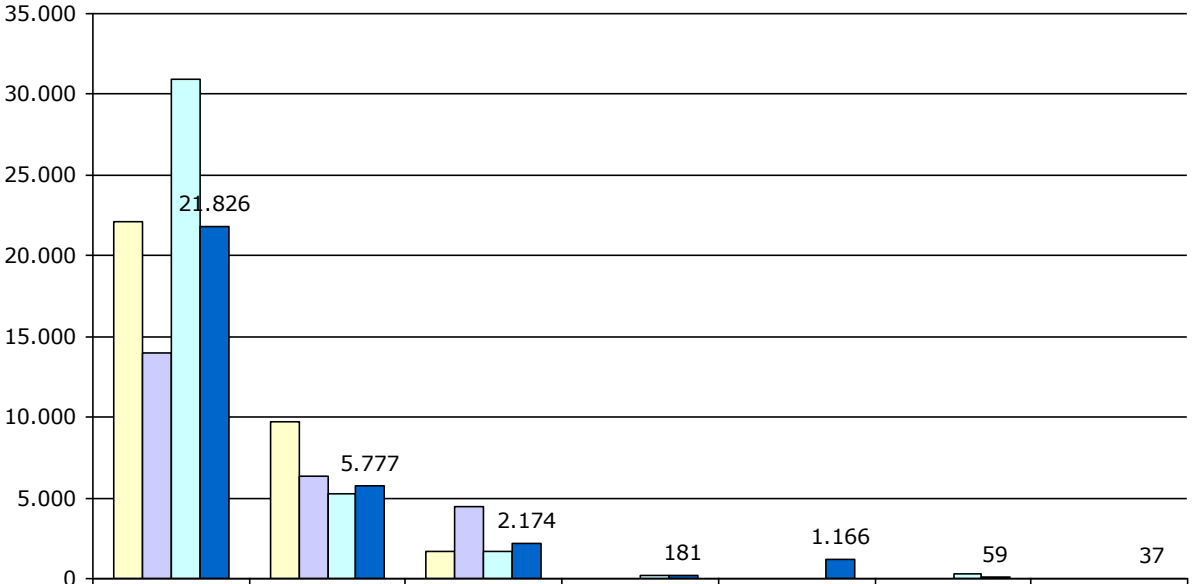
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz [Tsd. €] | Flächenumsatz [ha] |
|---|---|---|---|
| 2005 | 240 | 33.622 | 33,7 |
| 2006 | 183 | 25.671 | 174,1 |
| 2007 | 187 | 38.621 | 130,8 |
| **2008** | **233** | **31.579** | **214,9** |

**Anzahl** der Kaufverträge in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



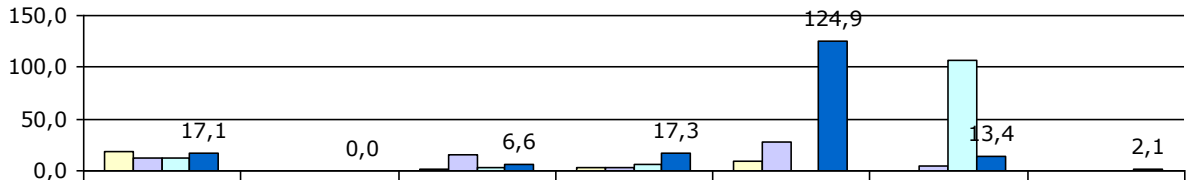

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 96 | 88 | 42 | 5 | 6 | | 2 |
| 2006 | 76 | 61 | 29 | 5 | 3 | 2 | 5 |
| 2007 | 91 | 58 | 21 | 3 | 1 | 3 | 7 |
| 2008 | 104 | 65 | 38 | 7 | 5 | 6 | 4 |

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




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 22.128 | 9.694 | 1.703 | 36 | 49 | | 7 |
| 2006 | 13.939 | 6.325 | 4.440 | 41 | 27 | 34 | 22 |
| 2007 | 30.972 | 5.210 | 1.717 | 211 | 2 | 297 | 16 |
| 2008 | 21.826 | 5.777 | 2.174 | 181 | 1.166 | 59 | 37 |

**Flächenumsatz [ha]** in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 18,7 | 0,0 | 2,1 | 3,0 | 9,7 | | 0,0 |
| 2006 | 12,9 | 0,0 | 16,2 | 3,7 | 28,5 | 5,0 | 0,0 |
| 2007 | 13,0 | 0,0 | 3,2 | 6,9 | 0,3 | 107,2 | 0,1 |
| 2008 | 17,1 | 0,0 | 6,6 | 17,3 | 124,9 | 13,4 | 2,1 |

### 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 19.900. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektrotechnik und Maschinenbau.
Rund um den heilklimatischen Kurort Eckenhagen hat sich der Fremdenverkehr zu einem Wirtschaftsfaktor entwickelt. Sehenswert sind die barocke Pfarrkirche in Eckenhagen und die ehemalige gräfliche Rentei in Denklingen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde. Kurgästen und Urlaubern sind das Freizeitbad Eckenhagen, der benachbarte Vogelpark und das Blockhausgebiet, letzteres wohl das größte und bekannteste Wintersportgebiet im Oberbergischen Land, ein Begriff.
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Im Teilmarkt bebauter Grundstücke lagen die Fallzahlen auf dem Niveau der beiden Vorjahre. Nachdem in 2007 durch den Verkauf eines einzelnen, übergroßen Kauffalles der Geldumsatz atypisch in die Höhe geschossen war, ging der Geldumsatz in 2008 auf ein normales Maß zurück.
Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt spielt 2008 in Reichshof lediglich eine geringe Rolle. Die Umsatzzahlen sind wieder leicht gestiegen.
Der starke Zuwachs beim Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt unbebauter Grundstücke ist auf einen Verkauf einer Gewerbefläche zurückzuführen. Bereinigt um diesen Verkauf liegen die Umsatzzahlen auf Vorjahresniveau.
Mit insgesamt 94 Kaufverträgen der Land- und Forstwirtschaft (incl. gemischter La/Fo) ist hier ein sehr lebhafter Markt zu verzeichnen. Dies führte in allen drei Teilmärkten zu einem sehr starken Zuwachs beim Geld- und Flächenumsatz. Insgesamt wurden bei 20 Kauffällen Flächen von mehr als 1 Hektar veräußert.

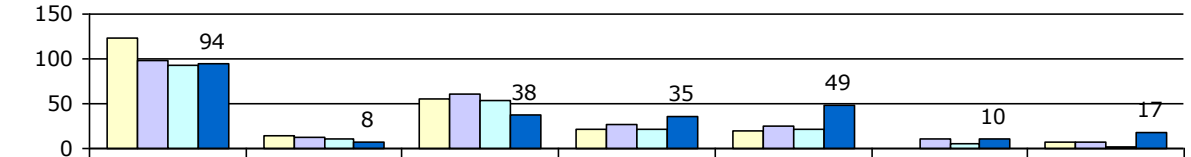
In der Gemeinde Reichshof sind in den letzten Jahren zwei neue Wohnbaugebiete (Denklingen - Auf der Hardt und Eckenhagen - Vor der Gemeinde) entstanden, in denen noch Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau angeboten werden. In Planung befindet sich ein weiteres Baugebiet im Ortsteil Hahnbuche (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. 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 2009)

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

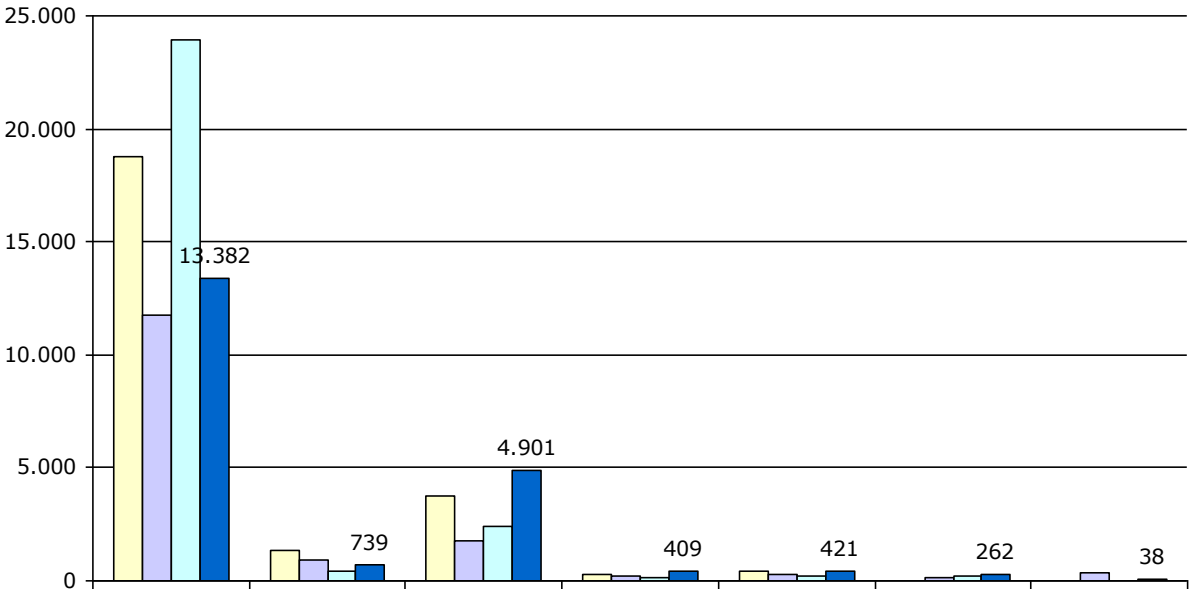
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz [Tsd. €] | Flächenumsatz [ha] |
|---|---|---|---|
| 2005 | 245 | 24.588 | 117,1 |
| 2006 | 243 | 15.386 | 106,8 |
| 2007 | 214 | 27.929 | 89,2 |
| **2008** | **252** | **20.403** | **164,1** |

**Anzahl** der Kaufverträge in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



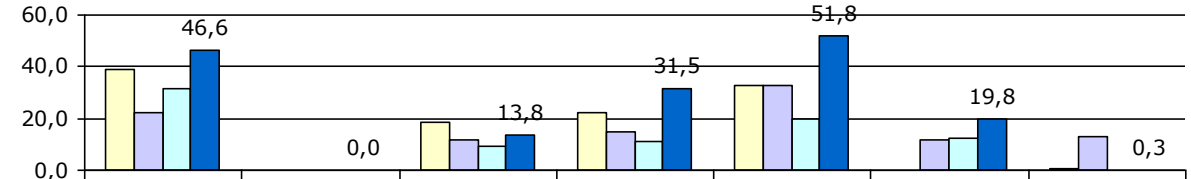

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 123 | 15 | 55 | 22 | 20 | | 7 |
| 2006 | 98 | 13 | 61 | 26 | 25 | 11 | 8 |
| 2007 | 93 | 11 | 54 | 21 | 22 | 6 | 2 |
| 2008 | 94 | 8 | 38 | 35 | 49 | 10 | 17 |

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




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 18.740 | 1.338 | 3.729 | 288 | 440 | | 13 |
| 2006 | 11.730 | 941 | 1.762 | 213 | 252 | 125 | 359 |
| 2007 | 23.968 | 431 | 2.398 | 134 | 211 | 206 | 1 |
| 2008 | 13.382 | 739 | 4.901 | 409 | 421 | 262 | 38 |

**Flächenumsatz [ha]** in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 39,2 | 0,0 | 18,7 | 22,6 | 32,5 | | 0,5 |
| 2006 | 22,2 | 0,0 | 12,0 | 15,0 | 32,6 | 11,9 | 12,9 |
| 2007 | 31,3 | 0,0 | 9,0 | 10,9 | 20,1 | 12,5 | 0,0 |
| 2008 | 46,6 | 0,0 | 13,8 | 31,5 | 51,8 | 19,8 | 0,3 |

### 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 19.500 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 Einzelhandels- und 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 seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Gummersbach in einer Holding geführt. Die Landesjustizverwaltung hat sich mit dem ab 2009 erfolgenden Neubau des Amtsgerichts auf den Standort Waldbröl festgelegt. 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

Bei den unbebauten Grundstücken ist sowohl bei den Fallzahlen als auch beim Geld- und Flächenumsatz ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Auch unter Vernachlässigung des starken Anstieges in 2007 ist ein Rückgang gegenüber den Vorjahren erkennbar.
Ebenso ist bei den bebauten Grundstücken ein deutlicher Rückgang erkennbar. Insbesondere wenn man zusätzlich berücksichtigt, dass in den Umsatzzahlen zwei Verkäufe von Immobilien enthalten sind, die zusammen rd. 5 Mio. Euro Umsatz hatten.
Der Umsatz von Wohnungs- und Teileigentum lag auf dem Niveau der beiden Vorjahre.
Mit insgesamt 59 Kaufverträgen der Land- und Forstwirtschaft (incl. gemischter La/Fo) ist hier ein lebhafter Markt zu verzeichnen.

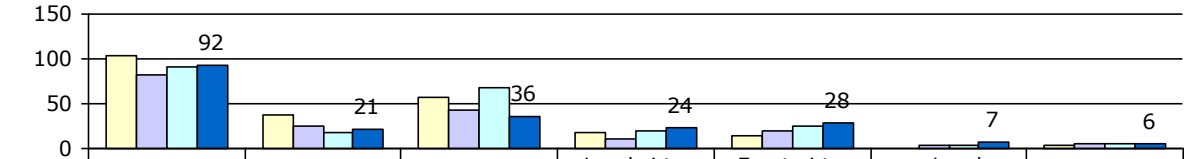
Neubaugebiete größeren Umfanges werden im Gebiet der Stadt Waldbröl derzeit nicht ausgewiesen. Der Rat der Stadt Waldbröl berücksichtigt dabei den Rückgang der Baulandnachfrage. Kleinteiligen Entwicklungen wird der Vorzug gegeben.

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 ab sofort rund 12 Hektar Gewerbeflächen zur Verfügung.
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2009.)

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

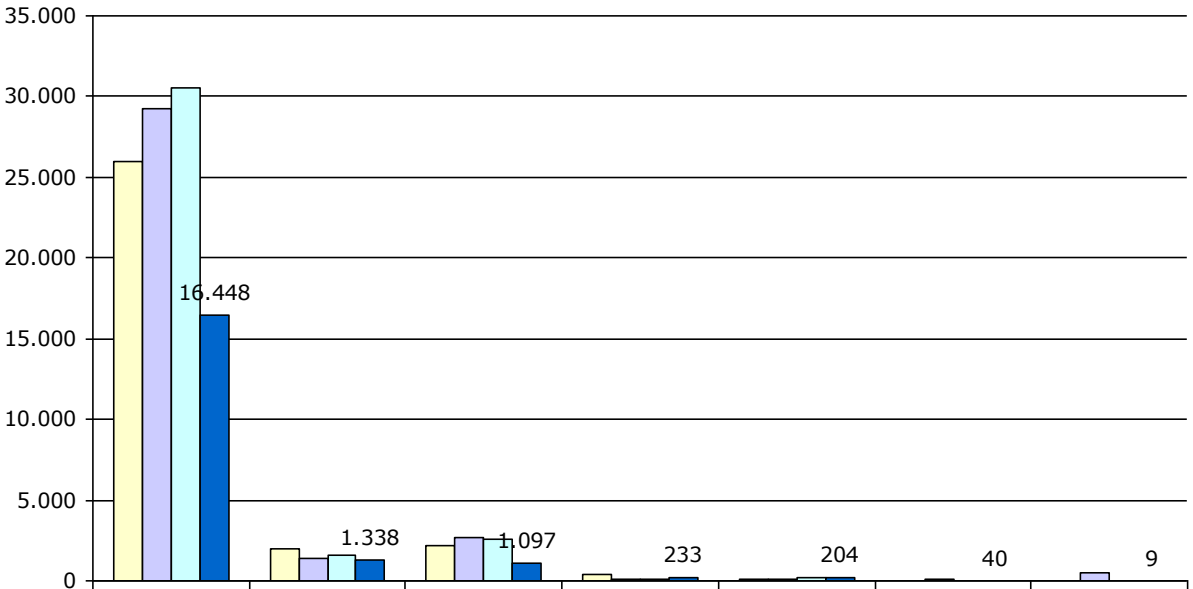
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz [Tsd. €] | Flächenumsatz [ha] |
|---|---|---|---|
| 2005 | 237 | 30.965 | 73,6 |
| 2006 | 190 | 34.054 | 57,6 |
| 2007 | 231 | 35.253 | 84,9 |
| **2008** | **216** | **19.676** | **72,1** |

**Anzahl** der Kaufverträge in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



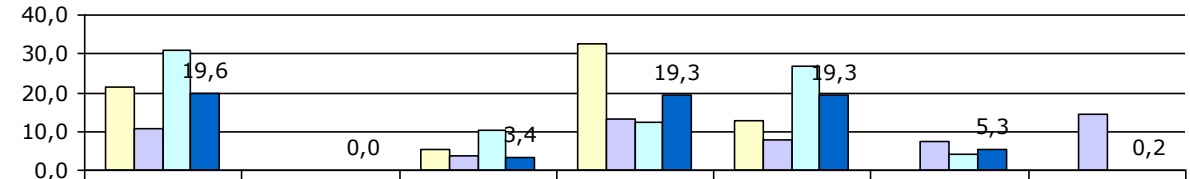

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 104 | 38 | 58 | 17 | 14 | | 4 |
| 2006 | 83 | 25 | 42 | 10 | 19 | 4 | 6 |
| 2007 | 91 | 18 | 67 | 20 | 25 | 3 | 5 |
| 2008 | 92 | 21 | 36 | 24 | 28 | 7 | 6 |

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




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 25.992 | 1.949 | 2.174 | 359 | 86 | | 6 |
| 2006 | 29.213 | 1.366 | 2.668 | 121 | 56 | 84 | 492 |
| 2007 | 30.531 | 1.582 | 2.601 | 118 | 172 | 36 | 12 |
| 2008 | 16.448 | 1.338 | 1.097 | 233 | 204 | 40 | 9 |

**Flächenumsatz [ha]** in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 21,4 | 0,0 | 5,4 | 32,5 | 12,8 | | 0,1 |
| 2006 | 10,6 | 0,0 | 3,7 | 13,3 | 7,9 | 7,5 | 14,5 |
| 2007 | 31,1 | 0,0 | 10,2 | 12,2 | 27,0 | 4,2 | 0,0 |
| 2008 | 19,6 | 0,0 | 3,4 | 19,3 | 19,3 | 5,3 | 0,2 |

### 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 26.000 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

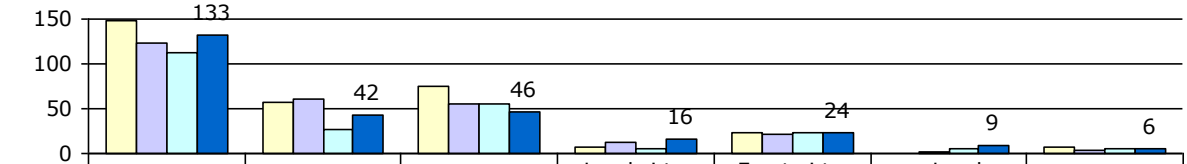
Nachdem in den Jahren 2006 und 2007 im Teilmarkt bebauter Grundstücke die Fallzahlen rückläufig waren, stiegen diese in 2008 wieder deutlich an. Dies führte auch zu einer Steigerung des Geldumsatzes. Auch beim Wohnungs- und Teileigentum konnte eine Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden.
Beim Teilmarkt der unbebauten Grundstücke wurden zwar weniger Verträge abgeschlossen, der Geldumsatz stieg jedoch um 50% gegenüber 2007. Bereinigt um einen Kauffall lag der Geldumsatz jedoch auf Vorjahresniveau.

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 2009.)

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

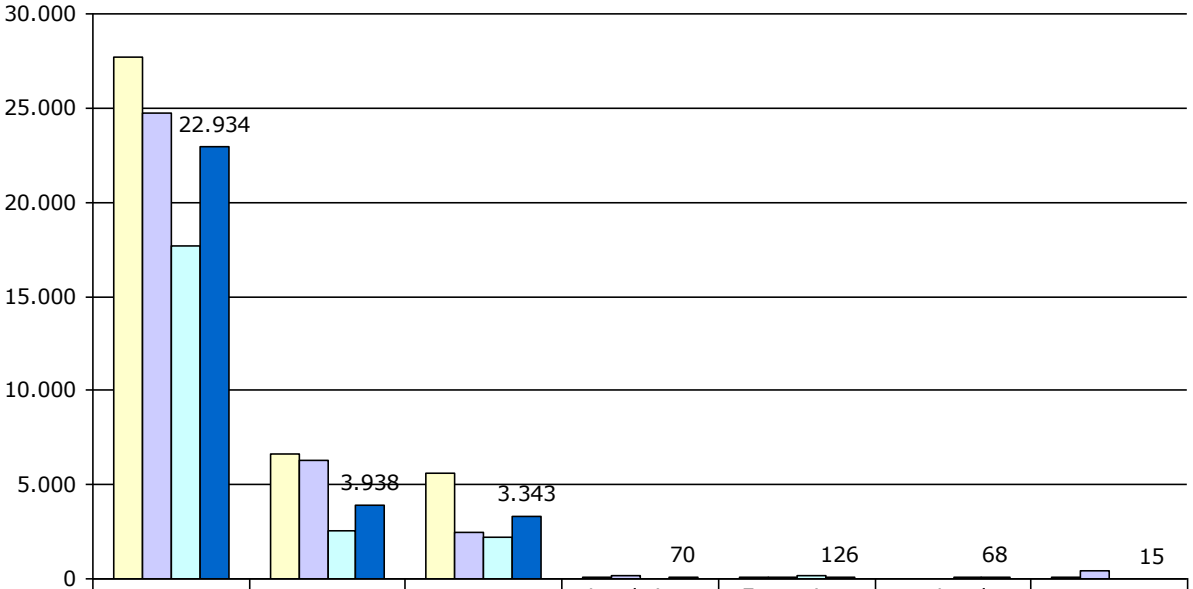
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz [Tsd. €] | Flächenumsatz [ha] |
|---|---|---|---|
| 2005 | 323 | 40.161 | 48,3 |
| 2006 | 283 | 34.274 | 69,1 |
| 2007 | 235 | 22.877 | 46,8 |
| **2008** | **282** | **30.804** | **45,9** |

**Anzahl** der Kaufverträge in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



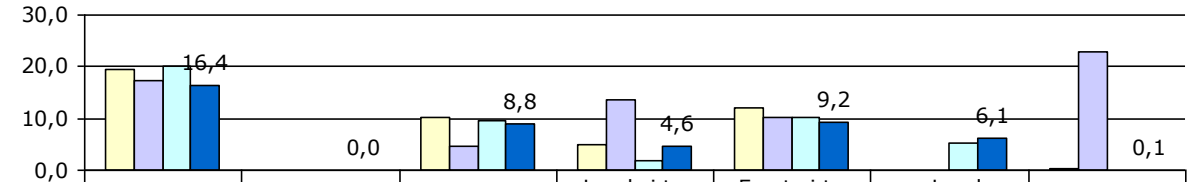

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 148 | 58 | 75 | 8 | 23 | | 7 |
| 2006 | 124 | 61 | 55 | 13 | 21 | 2 | 3 |
| 2007 | 112 | 27 | 55 | 5 | 24 | 6 | 5 |
| 208 | 133 | 42 | 46 | 16 | 24 | 9 | 6 |

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




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 27.746 | 6.613 | 5.582 | 52 | 106 | | 55 |
| 2006 | 24.767 | 6.277 | 2.459 | 170 | 89 | 6 | 390 |
| 2007 | 17.688 | 2.573 | 2.231 | 21 | 158 | 53 | 23 |
| 2008 | 22.934 | 3.938 | 3.343 | 70 | 126 | 68 | 15 |

**Flächenumsatz [ha]** in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 19,6 | 0,0 | 10,3 | 5,0 | 12,0 | | 0,2 |
| 2006 | 17,4 | 0,0 | 4,6 | 13,7 | 10,2 | 0,1 | 22,8 |
| 2007 | 20,0 | 0,0 | 9,5 | 1,7 | 10,2 | 5,2 | 0,1 |
| 2008 | 16,4 | 0,0 | 8,8 | 4,6 | 9,2 | 6,1 | 0,1 |

### 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 genannt, Neyetalsperre und Silbertalsperre. Darüber hinaus gehören Teile der Kerspe- und der Bevertalsperre zum Stadtgebiet.
Heute hat Wipperfürth rund 23.500 Einwohner und ist mit einer Fläche von 118 km² die größte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftstruktur 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

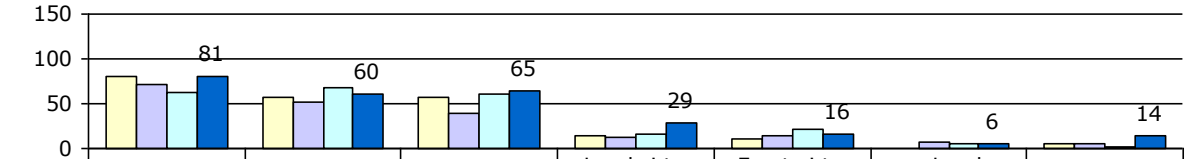
Der Teilmarkt bebauter Grundstücke legte gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich zu, erreichte beim Geldumsatz jedoch noch nicht ganz das Niveau der Jahre 2005 bzw. 2006.
Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt war weiterhin lebhaft.
Bei den unbebauten Grundstücken wurden zwar etwas mehr Kauffälle registriert, der Geldumsatz blieb jedoch geringfügig unter dem Niveau der Vorjahre. Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist ein starker Anstieg der Fallzahlen zu verzeichnen, wobei der Geldumsatz wieder auf dem Niveau der Jahre 2005 und 2006 lag.

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 Neudarstellungen zur Verfügung stehen. Diese Neuausweisungen sowie ein Mehrbedarf von ca. 1,5 Hektar Gewerbeflächen werden primär in der Innenstadt sowie zur Stärkung der vorhandenen Infrastruktur in den Kirchdörfern erfolgen. Der Gewerbeflächenstandort Weinbach-Klingsiepen wird durch die Neudarstellung 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.
Zurzeit erfolgt die Vermarktung von Wohnbauland in den Baugebieten Hilgersbrücke, Siebenborn-West Teil 2, Neyemündung, Silberberg und Niedergaul sowie von Gewerbebauland in dem Gewerbegebiet Klingsiepen.
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2009.)

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

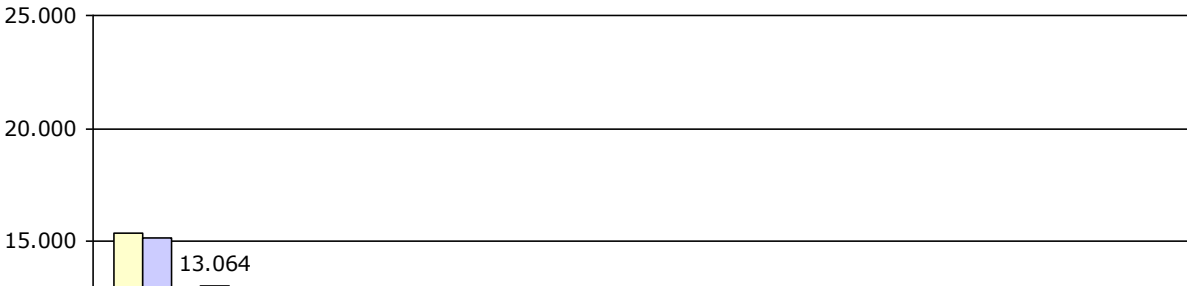
| Jahr | Anzahl | Geldumsatz [Tsd. €] | Flächenumsatz [ha] |
|---|---|---|---|
| 2005 | 227 | 26.507 | 89,3 |
| 2006 | 202 | 26.351 | 342,6 |
| 2007 | 236 | 19.691 | 145,3 |
| **2008** | **275** | **23.180** | **154,7** |

**Anzahl** der Kaufverträge in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



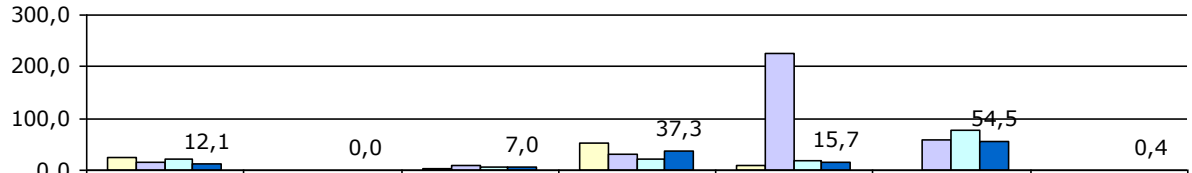

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 81 | 58 | 58 | 14 | 10 | | 6 |
| 2006 | 71 | 51 | 40 | 12 | 14 | 8 | 5 |
| 2007 | 63 | 68 | 60 | 16 | 22 | 5 | 1 |
| 2008 | 81 | 60 | 65 | 29 | 16 | 6 | 14 |

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




| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 15.396 | 6.671 | 3.789 | 585 | 61 | | 6 |
| 2006 | 15.136 | 4.343 | 4.460 | 565 | 1.186 | 494 | 9 |
| 2007 | 9.687 | 5.533 | 3.498 | 254 | 148 | 571 | 0 |
| 2008 | 13.064 | 4.861 | 3.247 | 566 | 199 | 335 | 19 |

**Flächenumsatz [ha]** in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



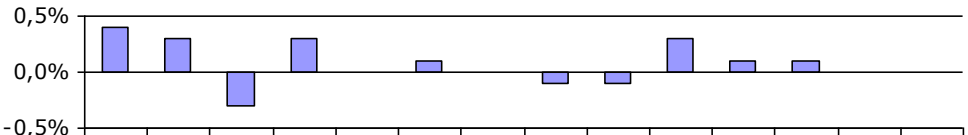

| | bebaut | Wohnung | unbebaut | Landwirt-schaft | Forstwirt-schaft | gem. Land- u. Forst. | Verkehr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 24,0 | 0,0 | 4,0 | 51,4 | 9,8 | | 0,1 |
| 2006 | 16,8 | 0,0 | 8,7 | 31,1 | 227,0 | 57,7 | 0,0 |
| 2007 | 22,4 | 0,0 | 7,0 | 22,6 | 17,4 | 75,9 | 0,0 |
| 2008 | 12,1 | 0,0 | 7,0 | 37,3 | 15,7 | 54,5 | 0,4 |

## 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. 280 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 2008**




| | Berg | Eng | Gum | Hück | Lind | Mar | Mor | Düm | Rade | Rei | Wald | Wiehl | Wip | OBK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Entwicklung-Wohn. | 0,4% | 0,3% | -0,3 | 0,3% | 0,0% | 0,1% | 0,0% | -0,1 | -0,1 | 0,3% | 0,1% | 0,1% | 0,0% | 0,0% |

Im Vergleich zum Vorjahr blieben die Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau im Mittel für den Gesamtkreis auf gleichem Niveau.

### 5.2 Geschosswohnungsbau

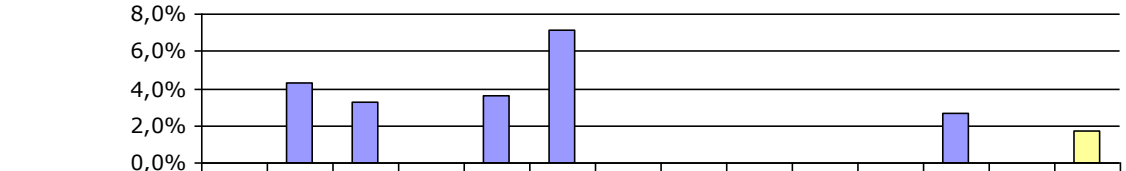
Auf Grund der auswertbaren Kaufpreise kann davon ausgegangen werden, dass für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (ohne sozialen Wohnungsbau) bei annähernd ähnlicher Ausnutzung dem individuellen Wohnungsbau vergleichbare Bodenpreise gezahlt werden. Im Jahr 2008 sind hiervon keine abweichenden Tendenzen 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 die jeweiligen Städte und Gemeinden geprägt. Gleichwohl konnte festgestellt werden, dass verschiedene Gewerbegebiete besser angenommen wurden als andere, die Bodenrichtwerte dies jedoch nicht zwangsläufig widerspiegelten.
Nach Einschätzung des Gutachterausschusses spielen nachfolgende Kriterien bei den Gewerbestandorten 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 Gewerbestandort wurden die entsprechenden Kriterien nach einem Schulnotenprinzip eingestuft und gewichtet. Aufgrund dieser Einstufung und unter Berücksichtigung der aktuellen Kaufpreise wurden alle Gewerberichtwerte überprüft, ggf. neu fest-

gelegt und in der Bodenrichtwertsitzung beschlossen. Aus dem Vergleich der Bodenrichtwerte resultieren nachfolgende Preisänderungen.

**Gewerbebaulandpreisentwicklung in 2008**




| | Berg | Eng | Gum | Hück | Lind | Mar | Mor | Núm | Rade | Rei | Wald | Wiehl | Wip | OBK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Entwicklung-GE | 0,0% | 4,3% | 3,3% | 0,0% | 3,6% | 7,1% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 2,7% | 0,0% | 1,7% |

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 11 auswertbare Verträge für derartige Flächen (Jahrgänge 2002 – 2008) 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 2007 – 2008 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzins für Neuabschlüsse** von **4,1 % ± 0,8 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Der **Median** betrug **4,0 %.** Für diese Auswertung konnten 10 Verträge, die vorrangig aus Radevormwald und Lindlar stammen, herangezogen werden.

### 5.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2008 mit 316 nochmals um 25% mehr forstwirtschaftliche Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen.
Der Umsatz dieser Flächen betrug über 395 Hektar und damit rd. 1,1% der Waldfläche des Kreises. Dies ist ein Rückgang um rd. 5% gegenüber dem Vorjahr. Von den 316 Kaufverträgen wurden rd. 13% im Nordkreis, 41% im mittleren Kreisgebiet und 46% im Südkreis abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1.000 m² lag. Von den verbleibenden 288 Kauffällen bezogen sich rd. 28% auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.

Der Mittelwert aller untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs aus 2008 beträgt 0,39 €/m². Damit liegt das Preisniveau erneut um rd. 5% über dem des Vorjahres.

Hieraus wird als mittlerer **Ausgangswert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs** ein Preis von

**0,40 €/m² (Standardabweichung ± 0,15 €/m², Anz. 19, Median 0,40 €/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 2008er Datenmaterial konnten folgende **Durchschnittswerte (Boden mit Aufwuchs**) ermittelt werden:

**Laubwald: 0,85 €/m² (± 0,40 €/m²) Median 0,85 €/m² Anz. 48 mittl. Fläche 6.300 m²**
(incl. Bauernwald)

**Mischwald: 0,90 €/m² (± 0,35 €/m²) Median 0,85 €/m² Anz. 58 mittl. Fläche 13.800 m²**
(Laub- und Nadelholz)

**Nadelwald: 1,00 €/m² (± 0,45 €/m²) Median 1,05 €/m² Anz. 59 mittl. Fläche 7.350 m²**
(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 2008 keine signifikanten Unterschiede.

Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 13 Kauffälle von **forstwirtschaftlichen Flächen** aus den Jahren **2002 bis 2008** mit Aufwuchs vor, in denen mehr **als 10 Hektar** veräußert wurden.

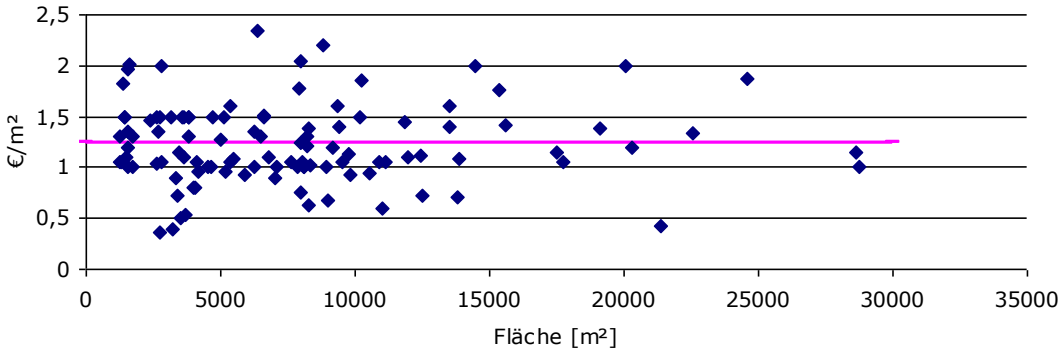
Der **Durchschnittswert** dieser Verkäufe beträgt **0,75 €/m² (± 0,30 €/m²)** (**Median 0,75 €/m²)** (mittl. Fläche rd. 53 Hektar).

### 5.6 Landwirtschaftliche Flächen

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2008 rd. 247 Hektar. Das entspricht 0,7 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.
Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünlandflächen beträgt ca. 1 : 6. Die als Acker eingestuften Böden sind von ihrer Bonität (natürliche Ertragsbedingungen) her nicht wesentlich besser als entsprechende Grünlandböden. Zudem wird von den oberbergischen Landwirten eine intensive Milchwirtschaft betrieben. Deshalb werden bei den Untersuchungen Acker- und Grünlandböden zusammengefasst.

Für das Jahr 2008 standen insgesamt 244 Kauffälle zur Verfügung; für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 127 Fälle. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der landwirtschaftlichen Verkäufe für den gesamten Oberbergischen Kreis bis 3 Hektar Grundstücksgröße.

**landwirtschaftliche Kauffälle 2008 < 3 Ha**

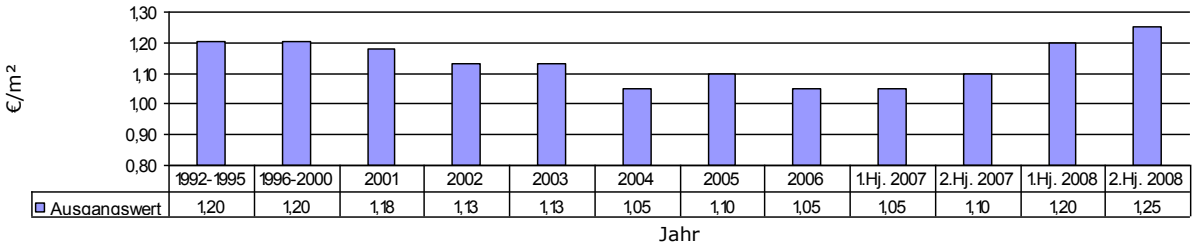



Der Anstieg des Mittelwertes gegenüber dem Vorjahr führte zu einer differenzierteren Betrachtung der landwirtschaftlichen Bodenwerte. Es wurden für 2007 und 2008 jeweils **Halbjahreswerte für landwirtschaftliche Flächen** abgeleitet:

**1. Hj. 2007 1,05 €/m² (Standardabweichung ± 0,40 €/m², Anz. 60, Median 1,00 €/m²)**
**2. Hj. 2007 1,10 €/m² (Standardabweichung ± 0,40 €/m², Anz. 65, Median 1,10 €/m²)**
**1. Hj. 2008 1,20 €/m² (Standardabweichung ± 0,35 €/m², Anz. 73, Median 1,20 €/m²)**
**2. Hj. 2008 1,25 €/m² (Standardabweichung ± 0,40 €/m², Anz. 54, Median 1,15 €/m²)**
Die Werte bezogen sich jeweils auf eine durchschnittliche **Acker-/Grünlandzahl von 40 bis 45**.

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. ± 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 2008 ca. 37% der ausgewerteten landwirtschaft-

lichen Kauffälle aus dem Südkreis, 33% aus dem mittleren Kreisgebiet und 30% 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 und mit Teilflächen einer forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. 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 2008 wurden mit durchschnittlich **1,05 €/m² (± 0,40 €/m²)** (Anz. 66) gehandelt, der **Median** betrug **1,02 €/m²**. Die durchschnittliche Fläche betrug hier rd. 1,9 Hektar, die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,7 Hektar und rd. 11 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).

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 2008

**3,55 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 1,60 €/m² und einem Median von 3,25 €/m².**

Dieser Wert wurde aus 63 Kaufverträgen abgeleitet und liegt somit leicht über dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Flächengröße betrug rd. 2.700 m².

#### Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche" konnten 34 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2008 grunde 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 bei der Art der Nutzung (private oder gewerbliche Nutzung) bzw. bei 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 [€/m²] | Standard-abweichung [€/m²] | Median [€/m²] | Anzahl | Durchsch. Fläche [m²] |
|---|---|---|---|---|---|
| Privat | **2,30** | ± 1,70 | 1,80 | 28 | rd. 3.400 |
| Gewerbe | **4,15** | ± 2,75 | 3,70 | 6 | rd. 7.300 |

Daten: 2002 - 2007 (Gewerbe) bzw. 2003 - 2008 (Privat)
Das Datenmaterial ist Ausreißer bereinigt und auf 5 Cent gerundet.

### 5.8 Bauerwartungsland und Rohbauland

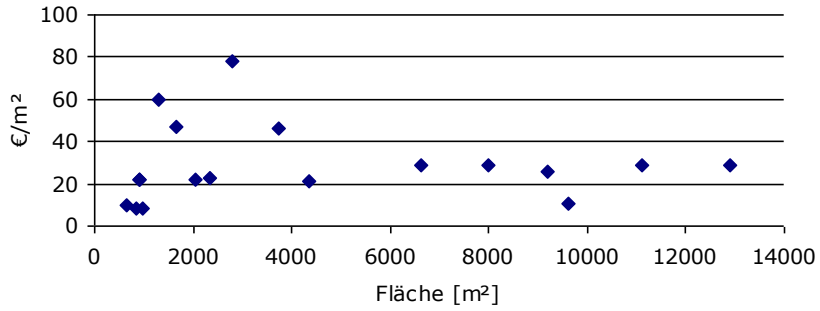
**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen (§4 (2) Satz 1 WertV).

**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).

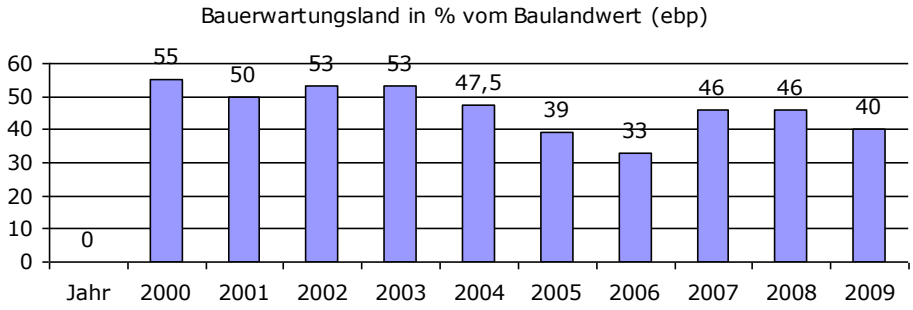
Um eine Relation zwischen Bauerwartungs- / Rohbauland und Bauland herzustellen, wurde bei nachfolgender Untersuchung von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland (ebp) ausgegangen. Speziell in großen Neubaugebieten fiel jedoch auf, dass das Rohbauland nicht im Verhältnis zum bestehenden Bodenrichtwert 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. Die Wertangaben, sowohl beim Bauerwartungs- wie auch beim Rohbauland, wurden auf 0,5 % gerundet.

Nach Auswertung von 18 Kauffällen aus den Jahren 2007 und 2008 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **40,0%** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 24,7%**. Der **Median** lag bei **25,6%**.
Nachfolgendes Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle (Absolutwerte) in Abhängigkeit von der Fläche.

**Bauerwartungsland (2007 und. 2008)**



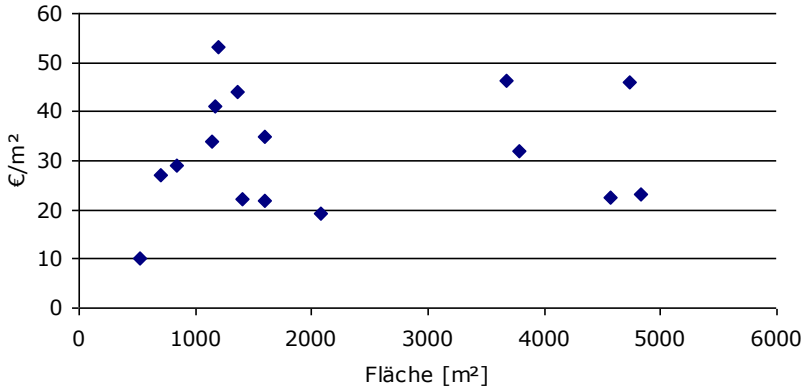

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Bauerwartungsland im langjährigen Vergleich.




Aus 16 Kauffällen der Jahre 2005 bis 2008 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** von Wohnbauflächen zu **57%** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 16,6%** und der Median lag bei **52,5%.**

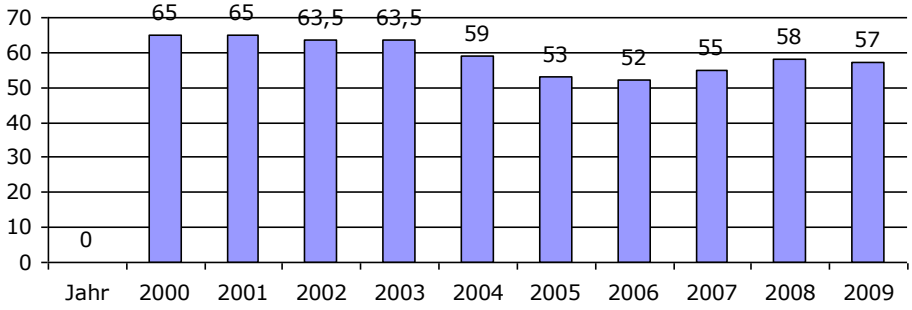
Nachfolgendes Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle (Absolutwerte) in Abhängigkeit von der Fläche.

**Rohbaulandwerte (2005 bis 2008)**




Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Rohbauland im langjährigen Vergleich.

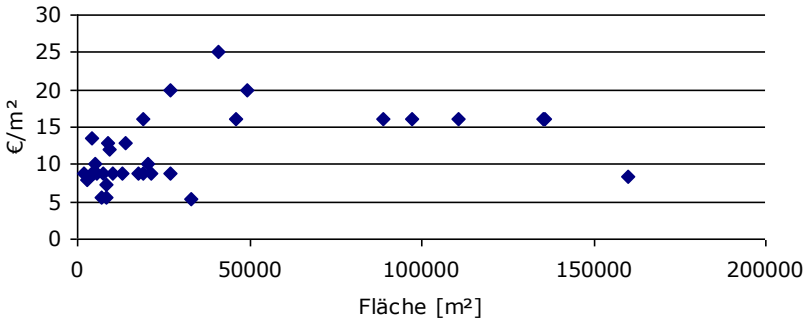
Rohbauland in % vom Baulandwert (ebp)




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 **11,10 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 4,30 €/m²** und einem **Median** von **8,75 €/m²**. Diese Werte wurden aus 32 Kauffällen der Jahre 2005 bis 2008 ermittelt.

**Gewerbeaufkaufpreise (2005 bis 2008)**



## 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 **3,60 €/m²** mit einer **Standardabweichung** von **± 2,95 €/m²** und einem **Median** von **3,00 €/m²** aus 15 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2004 bis 2008) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von 1.100 m² bis 17.200 m², wobei der Mittelwert bei 7.600 m² und der Median bei 8.140 m² lag. Ein Einfluss der Flächengröße war tisch nicht nachweisbar.

### 5.9.2 Abbauland

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

Der **Mittelwert für Abbauland** wurde mit **5,00 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 3,60 €/m²** und einem **Median** von **4,25 €/m²** aus 13 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2000 bis 2008) abgeleitet. Der Mittelwert bezieht sich auf den Bodenwert incl. des Wertes des materials. Die veräußerten Flächen reichten von 360 m² bis 19.500 m², wobei der Mittelwert bei ca. 6.000 m² und der Median bei 3.720 m² lag. Ein 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- und Entsorgungsfirmen benötigt werden, um infrastrukturelle Maßnahmen (Regenrückhaltebecken, Pumpstationen, Kläranlagen etc.) zu bauen. Diese Maßnahmen liegen überwiegend im Außenbereich.

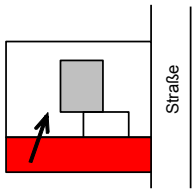
Der **Mittelwert für Ver- und Entsorgungsflächen** wurde mit **4,50 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 3,25 €/m²** und einem **Median** von **5,00 €/m²** aus 21 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2004 bis 2008) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von ca. 130 m² bis ca. 4.960 m², wobei der Mittelwert bei ca. 1.570 m² und der Median bei 1.525 m² lag. Auch hier war ein Einfluss der Flächengröße statistisch nicht nachweisbar.

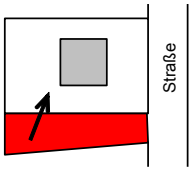
### 5.9.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen

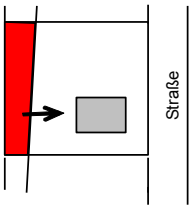
Bei diesen Flächen handelt es sich um Objekte, die zum einen durch ihren Zuschnitt (zumeist handelt es sich um kleine Flächen) und zum anderen durch einen sehr eingeschränkten Käufermarkt geprägt sind.
Es sind hier Eigentümer betroffen, die durch einen Zukauf die bauliche Ausnutzung ihres Grundstücks 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.

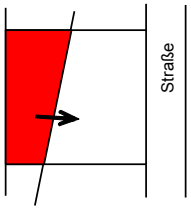
Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 330 Kauffälle der Jahre 2004 bis 2008 untersucht und in Relation zum benachbarten Bodenrichtwert gebracht.

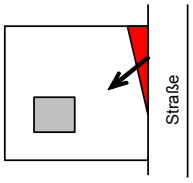
| Jahr der Auswertung | Mittelwert [%]* | Standardabweichung [%]* | Median [%]* | Anzahl |
|---|---|---|---|---|
| **1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken** | | | | |
| a.) Baurechtlich <u>erforderliche</u> Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen | | | | |
| 2004 - 2008 | 86 | ± 33 | 96 | 52 |
| b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellfächen genutzt) | | | | |
| 2004 - 2008 | 41 | ± 24 | 42 | 58 |
| c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich | | | | |
| 2004 - 2008 | 21 | ± 17 | 16 | 70 |
| **2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke** | | | | |
| a.) Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks **<u>wesentlich</u>** verbessert bzw. ermöglicht wird | | | | |
| 2004 - 2008 | 91 | ± 34 | 94 | 31 |
| **3.) Straßenlandrückveräußerungen an Anlieger** | | | | |
| a.) Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche | | | | |
| 2004 - 2008 | 49 | ± 30 | 43 | 119 |




* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

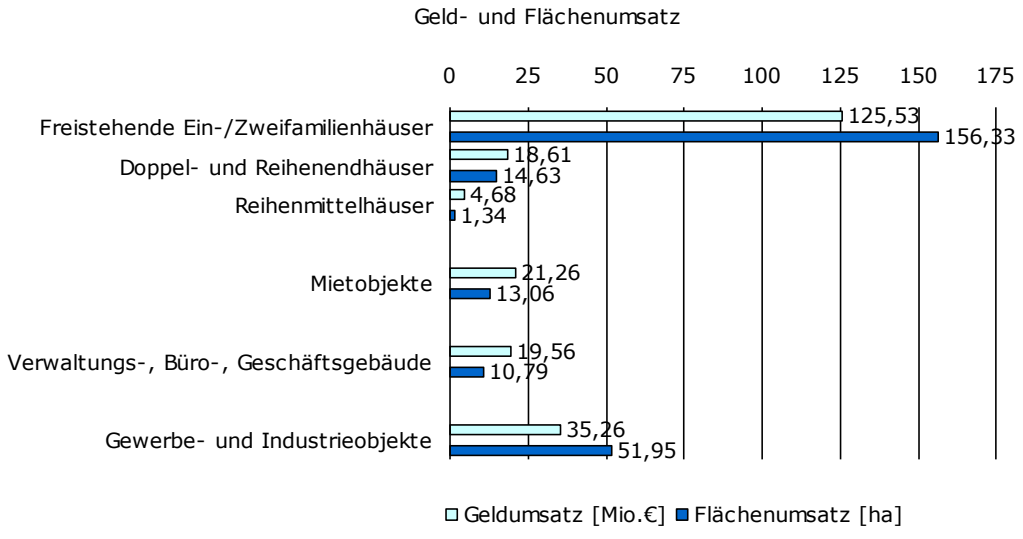
## 6. Bebaute Grundstücke

### 6.1 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke

In 2008 wurden annähernd gleich viele Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft wie im Vorjahr. Der Geldumsatz fiel gegenüber 2007 um rd. 4%, während der Flächenumsatz um rd. 1% anstieg.
Ebenso wurden Mietwohnobjekte in annähernd gleicher Zahl verkauft wie in 2007. Der Geldumsatz fiel hier um rd. 17% auf ca. 21 Mio. €, während der Flächenumsatz auf Vorjahresniveau lag.
Der Geldumsatz beim Verkauf von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsobjekten ging bei nahezu gleich hohen Fallzahlen um rd. 26% und der Flächenumsatz um 30% zurück. Es wurden in 2008 zwar weniger Verkäufe von Gewerbe- und Industrieobjekten registriert, der Geldumsatz erhöhte sich jedoch um über 40% auf ca. 35 Mio. €. Der Flächenumsatz lag hier mit rd. 33 ha nur leicht unter dem des Vorjahres.
In den nachstehenden Zahlen sind alle Verkäufe, Zwangsversteigerungen etc. enthalten. Es wurden keine Verträge herausgefiltert.

Tabelle: Geld- und Flächenumsatz gegliedert nach baulicher Nutzung

| | Anzahl | Geldumsatz [Mio.€] | Flächenumsatz [ha] |
|---|---|---|---|
| Ein- und Zweifamilienhäuser (Gesamt) | 1037 | 148,81 | 172,30 |
| Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser | 855 | 125,53 | 156,33 |
| Doppel- und Reihenendhäuser | 145 | 18,61 | 14,63 |
| Reihenmittelhäuser | 37 | 4,68 | 1,34 |
| Mietobjekte | 76 | 21,26 | 13,06 |
| Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude | 40 | 19,56 | 10,79 |
| Gewerbe- und Industrieobjekte | 47 | 35,26 | 51,95 |
| sonstige bebaute Objekte - nicht zuordbar | 75 | 23,30 | 141,39 |
| Summe: | 1275 | 248,20 | 389,49 |



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

| | **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Gesamtumsatz | | Durchsch. |
| | Anz. | Geld | Fläche | Kaufpreis |
| | | [Mio. €] | [ha] | [Tsd. €] |
| Bergneustadt | 52 | 7,16 | 5,46 | 137,6 |
| Engelskirchen | 60 | 9,54 | 6,48 | 159,0 |
| Gummersbach | 150 | 23,94 | 30,18 | 159,6 |
| Hückeswagen | 25 | 3,22 | 3,44 | 128,8 |
| Lindlar | 58 | 9,55 | 26,49 | 164,6 |
| Marienheide | 66 | 10,30 | 11,87 | 156,0 |
| Morsbach | 45 | 5,30 | 6,01 | 117,9 |
| Nümbrecht | 73 | 10,45 | 18,79 | 143,2 |
| Radevormwald | 44 | 6,50 | 5,39 | 147,8 |
| Reichshof | 73 | 9,17 | 11,07 | 125,7 |
| Waldbröl | 69 | 8,66 | 12,29 | 125,5 |
| Wiehl | 93 | 14,07 | 11,94 | 151,2 |
| Wipperfürth | 47 | 7,66 | 6,92 | 163,0 |
| **Oberbergischer Kreis** | 855 | 125,53 | 156,33 | 146,8 |

| | **Doppel- und Reihenendhäuser** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Gesamtumsatz | | Durchsch. |
| | Anz. | Geld | Fläche | Kaufpreis |
| | | [Mio. €] | [ha] | [Tsd. €] |
| Bergneustadt | 7 | 0,77 | 0,29 | 109,4 |
| Engelskirchen | 12 | 1,62 | 0,58 | 134,7 |
| Gummersbach | 24 | 3,06 | 1,51 | 127,7 |
| Hückeswagen | 25 | 3,99 | 4,15 | 159,5 |
| Lindlar | 11 | 1,47 | 0,75 | 133,9 |
| Marienheide | 6 | 0,79 | 0,39 | 132,3 |
| Morsbach | 7 | 0,58 | 0,68 | 82,3 |
| Nümbrecht | 8 | 0,71 | 0,54 | 88,6 |
| Radevormwald | 16 | 2,07 | 0,95 | 129,6 |
| Reichshof | 4 | 0,55 | 3,38 | 137,5 |
| Waldbröl | 8 | 0,76 | 0,62 | 95,2 |
| Wiehl | 12 | 1,52 | 0,51 | 126,6 |
| Wipperfürth | 5 | 0,72 | 0,28 | 143,8 |
| **Oberbergischer Kreis** | 145 | 18,61 | 14,63 | 128,3 |

| | **Reihenhäuser** | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Gesamtumsatz | | Durchsch. |
| | Anz. | Geld | Fläche | Kaufpreis |
| | | [Mio. €] | [ha] | [Tsd. €] |
| Bergneustadt | 1 1) | | | |
| Engelskirchen | 0 | | | |
| Gummersbach | 10 | 1,21 | 0,28 | 121,1 |
| Hückeswagen | 7 | 0,98 | 0,22 | 140,6 |
| Lindlar | 0 | | | |
| Marienheide | 0 | | | |
| Morsbach | 0 | | | |
| Nümbrecht | 1 1) | | | |
| Radevormwald | 11 | 1,01 | 0,53 | 91,8 |
| Reichshof | 0 | | | |
| Waldbröl | 1 1) | | | |
| Wiehl | 2 | 0,37 | 0,09 | 182,5 |
| Wipperfürth | 4 | 0,68 | 0,07 | 169,3 |
| **Oberbergischer Kreis** | 37 | 4,68 | 1,34 | 126,4 |

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

| | **Mietwohnobjekte** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gesamtumsatz | | Durchsch. | |
| | Anz. | Geld | Fläche | Kaufpreis | |
| | | [Mio. €] | [ha] | [Tsd. €] | |
| Bergneustadt | 4 | 0,54 | 0,23 | 134,2 | |
| Engelskirchen | 5 | 0,55 | 0,26 | 110,0 | |
| Gummersbach | 19 | 5,15 | 2,20 | 198,0 | 1) |
| Hückeswagen | 3 | 0,49 | 2,37 | 161,7 | |
| Lindlar | 5 | 0,92 | 0,53 | 183,6 | |
| Marienheide | 4 | 0,76 | 0,42 | 189,5 | |
| Morsbach | 6 | 1,21 | 0,73 | 239,9 | 1) |
| Nümbrecht | 3 | 0,86 | 0,34 | 285,8 | |
| Radevormwald | 11 | 3,84 | 3,32 | 136,9 | 1) |
| Reichshof | 3 | 0,37 | 0,16 | 186,0 | 1) |
| Waldbröl | 6 | 5,01 | 1,75 | 110,0 | 1) |
| Wiehl | 3 | 0,50 | 0,28 | 165,0 | |
| Wipperfürth | 4 | 1,08 | 0,47 | 269,4 | |
| **Oberbergischer Kreis** | 76 | 21,26 | 13,06 | 179,9 | 1) |

1) Durchschnittswert bereinigt

| | **Verwaltungs-, Büro- und Geschäftshäuser** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gesamtumsatz | | Durchsch. | |
| | Anz. | Geld | Fläche | Kaufpreis | |
| | | [Mio. €] | [ha] | [Tsd. €] | |
| Bergneustadt | 1 | 1) | | | |
| Engelskirchen | 2 | 0,40 | 0,27 | 200,0 | |
| Gummersbach | 12 | 9,28 | 2,99 | 335,2 | 2) |
| Hückeswagen | 1 | 1) | | | |
| Lindlar | 1 | 1) | | | |
| Marienheide | 0 | | | | |
| Morsbach | 1 | 1) | | | |
| Nümbrecht | 3 | 0,64 | 0,55 | 214,2 | |
| Radevormwald | 8 | 4,08 | 3,04 | 252,7 | 2) |
| Reichshof | 1 | 1) | | | |
| Waldbröl | 2 | 0,21 | 0,15 | 106,5 | |
| Wiehl | 4 | 1,79 | 0,58 | 197,5 | |
| Wipperfürth | 4 | 1,45 | 0,36 | 157,8 | |
| **Oberbergischer Kreis** | 40 | 19,56 | 10,79 | 255,6 | 2) |

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

2) Durchschnittswert bereinigt

| | **Gewerbe- und Industrieobjekte** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gesamtumsatz | | Durchsch. | |
| | Anz. | Geld | Fläche | Kaufpreis | |
| | | [Mio. €] | [ha] | [Tsd. €] | |
| Bergneustadt | 4 | 15,89 | 21,55 | 296,8 | 2) |
| Engelskirchen | 4 | 1,10 | 0,74 | 274,7 | |
| Gummersbach | 4 | 4,63 | 10,24 | 448,7 | 2) |
| Hückeswagen | 5 | 2,70 | 1,93 | 540,1 | |
| Lindlar | 3 | 0,78 | 2,51 | 260,0 | |
| Marienheide | 1 | 1) | | | |
| Morsbach | 2 | 0,19 | 0,18 | 95,0 | |
| Nümbrecht | 3 | 0,76 | 0,93 | 253,6 | |
| Radevormwald | 4 | 2,95 | 2,17 | 141,8 | 2) |
| Reichshof | 5 | 1,51 | 4,00 | 302,0 | |
| Waldbröl | 6 | 1,91 | 5,13 | 178,0 | 2) |
| Wiehl | 3 | 1,68 | 1,34 | 560,0 | |
| Wipperfürth | 3 | 0,90 | 0,77 | 299,7 | |
| **Oberbergischer Kreis** | 47 | 35,26 | 51,95 | 293,6 | 2) |

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

2) Durchschnittswert bereinigt

### 6.2 Häufigkeitsverteilungen bebauter Grundstücke

Die Häufigkeitsverteilung bei Verkäufen aller bebauten 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 100.000 € und 200.000 €. Der Schwerpunkt der Verkäufe ist somit gegenüber 2007 um rd. 25.000 € gesunken.

Zum Mittelkreis zählen die Städte und Gemeinden Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, Bergneustadt und Wiehl. Der Schwerpunkt der Verkäufe liegt hier wie im Vorjahr zwischen 100.000 € und 200.000 €.

Zum Südkreis gehören die Städte und Gemeinden Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach. Der Schwerpunkt befindet sich hier wie im Vorjahr zwischen 75.000 € und 175.000 €.

Die regionale Zuordnung der Städte und Gemeinden (mit Ausnahme der Stadt Bergneustadt) ist 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

| | Nordkreis | | | | Mittelkreis | | | | | Südkreis | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Klasse inTsd. € | Hück | Lin | Rad | Wip | Ber | Eng | Gum | Mar | Wie | Mor | Züm | Rei | Wal |
| 25 | 7 | 5 | 15 | 7 | 2 | 3 | 3 | 1 | 5 | 6 | 4 | 6 | 2 |
| 50 | 3 | 3 | 4 | 2 | 2 | 7 | 5 | 3 | 7 | 2 | 7 | 8 | 5 |
| 75 | 7 | 3 | 3 | 2 | 7 | 3 | 8 | 5 | 8 | **12** | 7 | 4 | **12** |
| 100 | 5 | 7 | **10** | **10** | **11** | 4 | **28** | 7 | 10 | **19** | **11** | **17** | **12** |
| 125 | 5 | **11** | **11** | **7** | **12** | 8 | **46** | 7 | **14** | **8** | **14** | **17** | **20** |
| 150 | 6 | **9** | **16** | **9** | **10** | **14** | **30** | **13** | **18** | 4 | **12** | **11** | **15** |
| 175 | **8** | **17** | 6 | **7** | **9** | **14** | **33** | **21** | **15** | 9 | **20** | 10 | 9 |
| 200 | **14** | **17** | **9** | **13** | 7 | **11** | 19 | 7 | **22** | 2 | 7 | 7 | 4 |
| 225 | 6 | 6 | **9** | 4 | 5 | 5 | 16 | 7 | 10 | 0 | 4 | 2 | 5 |
| 250 | 2 | 3 | **8** | 5 | 2 | 8 | 4 | 3 | 5 | 0 | 4 | 2 | 1 |
| 275 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 2 | 3 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 300 | 3 | 2 | 3 | 3 | 0 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 325 | 0 | 1 | 0 | 3 | 0 | 1 | 3 | 1 | 3 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| 350 | 1 | 1 | 1 | 0 | 2 | 0 | 2 | 2 | 3 | 0 | 1 | 3 | 0 |
| 375 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 400 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 500 | 0 | 0 | 1 | 2 | 1 | 1 | 3 | 1 | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 |
| > 500 | 4 | 2 | 5 | 2 | 1 | 1 | 15 | 0 | 5 | 2 | 1 | 1 | 2 |

Nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der verkauften Grundstücksflächen aller bebauten Grundstücke. Auch hier sind regionale Unterschiede erkennbar.

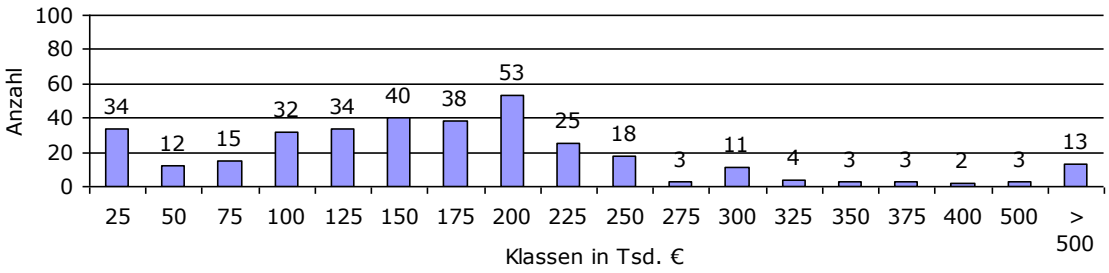
Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke nach Flächengröße

Häufigkeitsverteilung der Gesamtfläche aller bebauter Objekte in der Region bzw. Stadt/Gemeinde

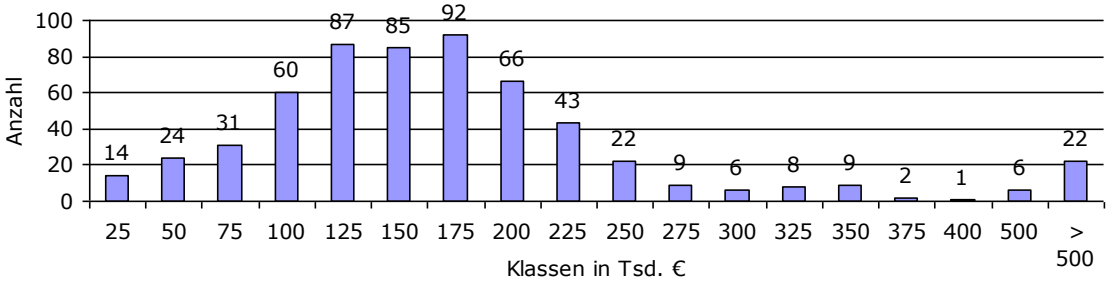
| | Nordkreis | | | | Mittelkreis | | | | | Südkreis | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Klasse in m² | Hück | Lin | Rad | Wip | Ber | Eng | Gum | Mar | Wie | Mor | Züm | Rei | Wal |
| 300 | 18 | 7 | 24 | 14 | 9 | 7 | 22 | 1 | 8 | 4 | 0 | 2 | 5 |
| 400 | 15 | 8 | 9 | 4 | 3 | 9 | 16 | 7 | 5 | 0 | 4 | 4 | 3 |
| 500 | 4 | 9 | 12 | 8 | 9 | 12 | 21 | 9 | 15 | 7 | 9 | 6 | 2 |
| 600 | 3 | 8 | 4 | 4 | 7 | 9 | 21 | 7 | 17 | 4 | 10 | 2 | 11 |
| 700 | 6 | 11 | 5 | 8 | 5 | 5 | 20 | 7 | 12 | 12 | 7 | 10 | 17 |
| 800 | 1 | 7 | 8 | 7 | 6 | 4 | 21 | 3 | 7 | 5 | 11 | 10 | 8 |
| 900 | 1 | 3 | 2 | 1 | 3 | 5 | 16 | 11 | 9 | 6 | 10 | 8 | 3 |
| 1000 | 2 | 3 | 1 | 5 | 3 | 6 | 12 | 2 | 9 | 3 | 5 | 7 | 6 |
| 1100 | 1 | 2 | 2 | 4 | 4 | 6 | 13 | 7 | 4 | 1 | 4 | 5 | 1 |
| 1200 | 3 | 2 | 4 | 2 | 4 | 3 | 8 | 6 | 5 | 5 | 8 | 4 | 4 |
| 1300 | 2 | 2 | 4 | 0 | 1 | 0 | 4 | 4 | 6 | 0 | 4 | 2 | 2 |
| 1400 | 2 | 3 | 3 | 0 | 0 | 3 | 3 | 1 | 5 | 5 | 2 | 1 | 1 |
| 1500 | 1 | 2 | 2 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 1 | 1 | 3 | 4 | 2 |
| und größer | 14 | 22 | 21 | 21 | 16 | 14 | 45 | 16 | 25 | 13 | 18 | 29 | 25 |

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - alle bebaute Objekte:

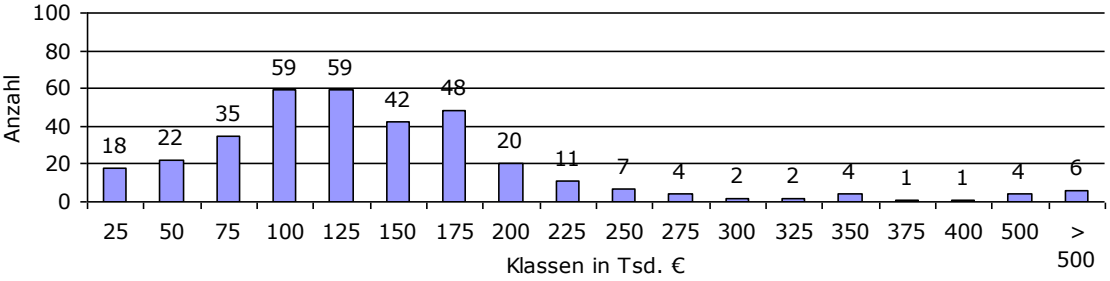
Nordkreis



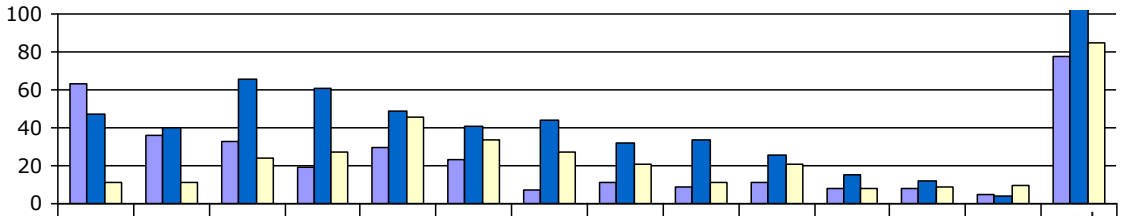

Mittelkreis




Südkreis




Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen




| | 300 | 400 | 500 | 600 | 700 | 800 | 900 | 1000 | 1100 | 1200 | 1300 | 1400 | 1500 | und größer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nordkreis | 63 | 36 | 33 | 19 | 30 | 23 | 7 | 11 | 9 | 11 | 8 | 8 | 5 | 78 |
| Mittelkreis | 47 | 40 | 66 | 61 | 49 | 41 | 44 | 32 | 34 | 26 | 15 | 12 | 4 | 116 |
| Südkreis | 11 | 11 | 24 | 27 | 46 | 34 | 27 | 21 | 11 | 21 | 8 | 9 | 10 | 85 |

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 ähnlich wie auf S. 56 erläutert im Nord- und Mittelkreis zwischen 100.000 € und 200.000 € und im Südkreis zwischen 75.000 € und 175.000 €.

Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke (nur individueller Wohnungsbau) nach Kaufpreis

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

| | Nordkreis | | | | Mittelkreis | | | | | Südkreis | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Klasse inTsd. € | Hück | Lin | Rad | Wip | Ber | Eng | Gum | Mar | Wie | Mor | Züm | Rei | Wal |
| 50 | 7 | 4 | 12 | 2 | 2 | 8 | 6 | 3 | 7 | 5 | 9 | 9 | 4 |
| 75 | 6 | 2 | 3 | 1 | 7 | 3 | 5 | 5 | 7 | **9** | 7 | 4 | 12 |
| 100 | 5 | 6 | 7 | **9** | 8 | 3 | **25** | 7 | 10 | **17** | 8 | **16** | **10** |
| 125 | 4 | 9 | **8** | **7** | **12** | 8 | **43** | 7 | **14** | 6 | **13** | **17** | **19** |
| 150 | 6 | 9 | **15** | **8** | **10** | **14** | **28** | **11** | **17** | 4 | **10** | 9 | **13** |
| 175 | **8** | **11** | 6 | 5 | 9 | **12** | **31** | **20** | **15** | 6 | **19** | 9 | 9 |
| 200 | **11** | **15** | 7 | **12** | 7 | 9 | 14 | 6 | **18** | 2 | 6 | 7 | 3 |
| 225 | 5 | 6 | 5 | 3 | 3 | 5 | 14 | 6 | 9 | 0 | 4 | 1 | 5 |
| 250 | 2 | 3 | 5 | 4 | 2 | 6 | 4 | 3 | 5 | 0 | 4 | 1 | 0 |
| 275 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 300 | 1 | 0 | 1 | 2 | 0 | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 325 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 350 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| 375 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 400 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| > 500 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 |

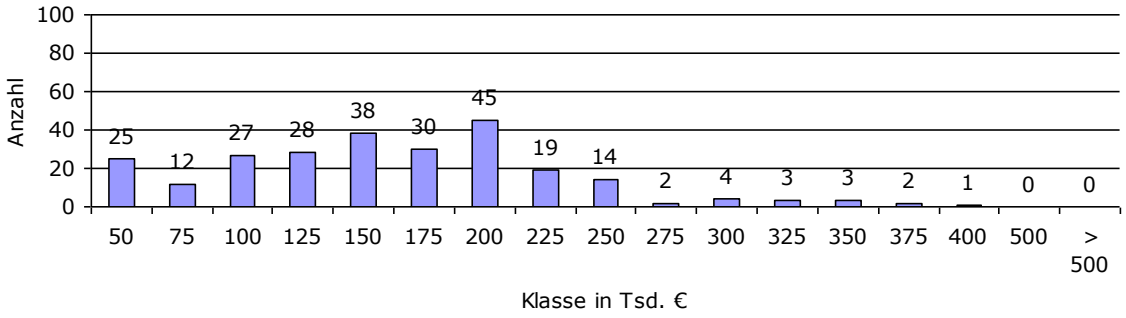
Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke (nur individueller Wohnungsbau) nach Flächengröße

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

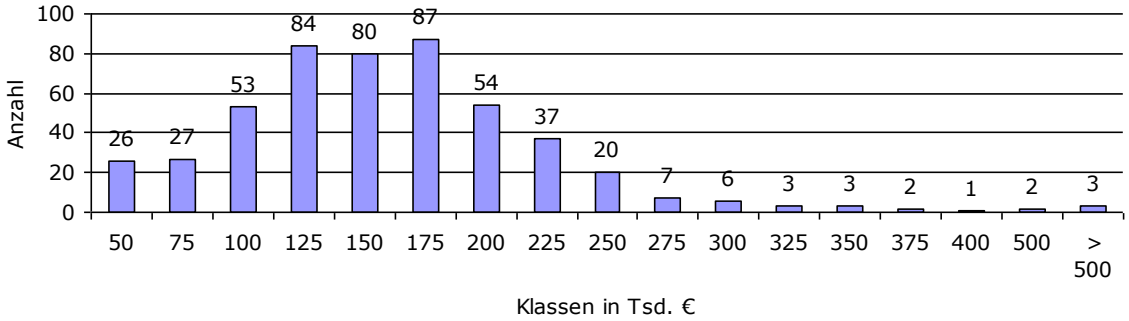
| | Nordkreis | | | | Mittelkreis | | | | | Südkreis | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Klasse in m² | Hück | Lin | Rad | Wip | Ber | Eng | Gum | Mar | Wie | Mor | Züm | Rei | Wal |
| 300 | 13 | 2 | 15 | 7 | 8 | 7 | 15 | 1 | 5 | 2 | 0 | 1 | 5 |
| 400 | 15 | 4 | 8 | 3 | 3 | 9 | 13 | 7 | 4 | 0 | 3 | 3 | 2 |
| 500 | 4 | 7 | 12 | 5 | 9 | 8 | 20 | 9 | 13 | 6 | 8 | 6 | 2 |
| 600 | 3 | 7 | 4 | 3 | 5 | 9 | 19 | 7 | 15 | 4 | 9 | 2 | 9 |
| 700 | 5 | 10 | 5 | 7 | 5 | 4 | 18 | 6 | 12 | 10 | 7 | 10 | 14 |
| 800 | 1 | 7 | 4 | 7 | 5 | 3 | 19 | 3 | 5 | 5 | 11 | 9 | 8 |
| 900 | 1 | 3 | 2 | 0 | 3 | 5 | 15 | 11 | 9 | 6 | 10 | 7 | 3 |
| 1000 | 1 | 3 | 0 | 5 | 2 | 4 | 11 | 2 | 9 | 1 | 5 | 7 | 6 |
| 1100 | 1 | 2 | 0 | 3 | 4 | 6 | 12 | 6 | 4 | 0 | 4 | 4 | 1 |
| 1200 | 3 | 2 | 2 | 1 | 4 | 3 | 8 | 6 | 5 | 4 | 7 | 4 | 4 |
| 1300 | 1 | 2 | 3 | 0 | 1 | 0 | 2 | 4 | 4 | 0 | 2 | 2 | 2 |
| 1400 | 2 | 2 | 3 | 0 | 0 | 3 | 2 | 1 | 5 | 5 | 1 | 1 | 1 |
| 1500 | 0 | 2 | 1 | 0 | 1 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 1 |
| und größer | 7 | 16 | 12 | 15 | 10 | 11 | 28 | 9 | 17 | 9 | 13 | 19 | 19 |

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - nur individueller Wohnungsbau:

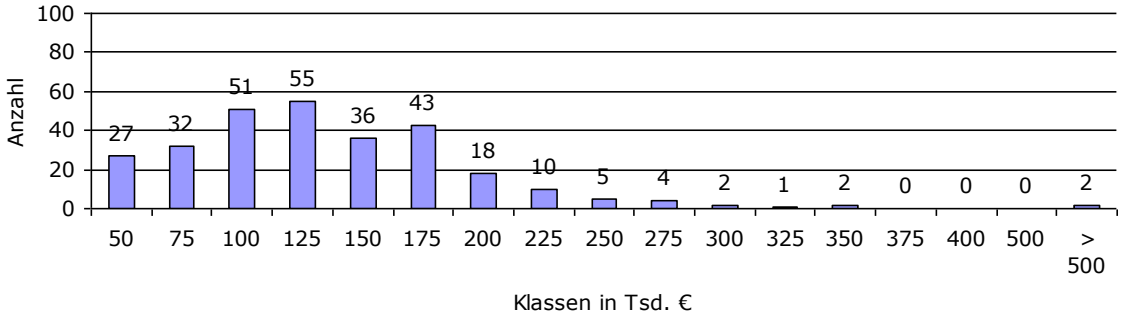
Nordkreis



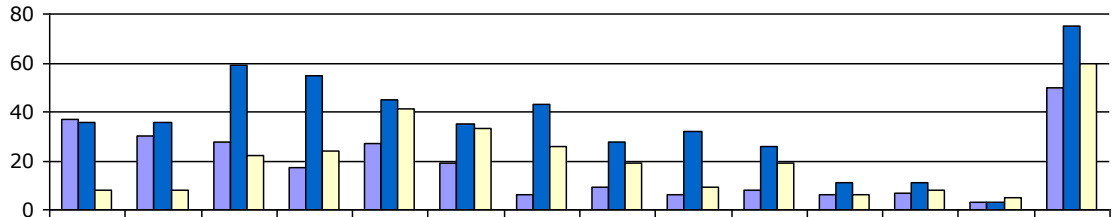

Mittelkreis




Südkreis




Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen - nur individueller Wohnungsbau -




| | 300 | 400 | 500 | 600 | 700 | 800 | 900 | 1000 | 1100 | 1200 | 1300 | 1400 | 1500 | und größer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Nordkreis | 37 | 30 | 28 | 17 | 27 | 19 | 6 | 9 | 6 | 8 | 6 | 7 | 3 | 50 |
| Mittelkreis | 36 | 36 | 59 | 55 | 45 | 35 | 43 | 28 | 32 | 26 | 11 | 11 | 3 | 75 |
| Südkreis | 8 | 8 | 22 | 24 | 41 | 33 | 26 | 19 | 9 | 19 | 6 | 8 | 5 | 60 |

### 6.3 Durchschnittliche Grundstückswerte bebauter Grundstücke

**Einzelhäuser**

Der Mittelwert für freistehende, **wiederverkaufte Einzelhäuser** betrug **rd. 144.400 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 144 m² Wohnfläche (± 45 m²) und einem durchschnittlichen Grundstück von 600 m² (± 115 m²). Die Standardabweichung betrug rd. **± 49.600 €**, der Median lag bei 140.000 €. Damit lag der Durchschnittswert ca. 5% unter dem Vorjahresdurchschnitt. Es wurden lediglich Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 m² bis 800 m² berücksichtigt. Diese Werte konnten aus 236 Kaufverträgen abgeleitet werden.

Nachfolgende Tabelle zeigt gemeindeweise die Durchschnittswerte freistehender wiederverkaufter Einzelhäuser:

| Stadt/Gemeinde | Ø Grundstückswert [€] | Ø Grundstücksgröße [m²] | Ø Wohnfläche [m²] | Anzahl | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bergneustadt | 143.400 ± 51.000 | 600 ± 115 | 140 ± 31 | 12 | *) |
| Engelskirchen | 155.900 ± 51.100 | 555 ± 95 | 141 ± 27 | 14 | |
| Gummmersbach | 145.600 ± 42.700 | 615 ± 110 | 150 ± 47 | 49 | |
| Hückeswagen | 139.700 ± 46.900 | 510 ± 145 | - - | 5 | *) |
| Lindlar | 173.800 ± 51.300 | 590 ± 139 | 116 ± 73 | 20 | |
| Marienheide | 144.800 ± 51.800 | 580 ± 120 | 180 ± 60 | 13 | |
| Morsbach | 102.400 ± 37.600 | 600 ± 120 | 130 ± 31 | 16 | |
| Nümbrecht | 138.800 ± 35.000 | 630 ± 95 | 133 ± 33 | 21 | |
| Radevormwald | 179.500 ± 66.200 | 585 ± 135 | 187 ± 79 | 8 | *) |
| Reichshof | 135.400 ± 49.400 | 645 ± 135 | 125 ± 26 | 19 | |
| Waldbröl | 125.200 ± 43.600 | 620 ± 65 | 162 ± 78 | 17 | |
| Wiehl | 155.200 ± 49.500 | 570 ± 100 | 125 ± 39 | 29 | |
| Wipperfürth | 152.000 ± 48.900 | 565 ± 145 | 149 ± 31 | 11 | *) |
| Gesamt OBK | 144.400 ± 49.600 | 600 ± 115 | 144 ± 45 | 236 | |

*) 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 sich die Durchschnittspreise gegenüber dem Vorjahr uneinheitlich verändert haben. Grundstücke mit älteren Gebäuden (Bj. bis 1949) bestätigten das bisherige Niveau, während solche mit Gebäuden der Baujahre 1950 bis 2006 durchschnittlich um 5 % nachgaben.

| Baujahr | Ø Grundstückswert [€] | Ø Grundstücksgröße [m²] | Ø Wohnfläche [m²] | Anzahl | |
|---|---|---|---|---|---|
| bis 1919 | 100.600 ± 35.200 | 565 ± 110 | 151 ± 61 | 26 | |
| 1920-1949 | 126.400 ± 42.400 | 575 ± 110 | 132 ± 53 | 20 | |
| 1950-1974 | 130.000 ± 45.400 | 625 ± 115 | 134 ± 39 | 87 | |
| 1975-2006 | 177.200 ± 45.800 | 580 ± 110 | 155 ± 43 | 86 | |
| Neubau | 185.000 ± 34.900 | 475 ± 75 | 121 ± 48 | 7 | *) |

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

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 Renovierungs-

kosten bereinigt. Die Einteilung der Baujahresklassen erfolgte in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK2000). Auch unter Berücksichtigung der Wohnflächen bestätigte sich die Feststellung, dass die Preise für Grundstücke mit freistehenden Gebäuden die nach 1945 errichtet wurden um durchschnittlich 5% nachgaben.

| Baujahr | Ø Wert [€/m²-Wohnfl.] | Ø Grundstücksgröße [m²] | Ø Wohnfläche [m²] | Anzahl |
|---|---|---|---|---|
| bis 1924 | 748 ± 196 | 625 ± 71 | 139 ± 45 | 11 |
| 1925-1945 | 962 ± 360 | 621 ± 98 | 118 ± 31 | 8 *) |
| 1946-1959 | 1.004 ± 318 | 651 ± 95 | 121 ± 29 | 10 |
| 1960-1969 | 1.009 ± 376 | 644 ± 97 | 121 ± 48 | 16 |
| 1970-1984 | 1.070 ± 206 | 564 ± 109 | 157 ± 47 | 18 |
| 1985-1999 | 1.328 ± 319 | 575 ± 118 | 147 ± 44 | 13 |
| 2000-2006 | 1.364 ± 247 | 548 ± 115 | 126 ± 15 | 5 *) |

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

**Doppelhäuser und Reihenendhäuser**

Wiederverkaufte **Doppel- und Reihenendhäuser** wurden im Mittel mit **rd. 142.800 €** bei einer Standardabweichung von **± 40.200 €** gehandelt. Der Durchschnittswert lag somit rd. 3% über dem des Vorjahres. Der Median lag bei 135.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 370 m² (± 80 m²), wobei hier lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m² untersucht wurden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 141 m² (± 43 m²). Dieser Auswertung lagen 24 Objekte zugrunde.

**Neubauten** lagen im Mittel bei **rd. 226.400 €.** Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 315 m². Zu den Wohnungsgrößen lagen keine Angaben vor. Dieser Wert konnte lediglich aus 3 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 [m²] | Ø Wohnfläche [m²] | Anzahl |
|---|---|---|---|---|
| bis 1949 | 110.300 ± 38.800 | 440 ± 66 | - - | 7 *) |
| 1950-1974 | 144.400 ± 18.800 | 380 ± 90 | 138 ± 7 | 7 *) |
| 1975-2006 | 159.400 ± 43.000 | 325 ± 55 | 126 ± 33 | 11 *) |
| Neubau | 226.400 ± 7.200 | 315 ± 80 | - - | 3 *) |

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

Dem Gutachterausschuss lagen weitere 34 auswertbare Verträge von wiederverkauften **Doppel- und Reihenendhäusern** vor, deren Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1.000 m² lagen. Hier betrug der Mittelwert **127.700 €** bei einer Standardabweichung von **± 48.700 €**. Der Median lag hier bei 120.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 696 m² (± 159 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 147 m² (± 49 m²), wobei dieser Wert (Wohnungsgröße) statistisch nicht gesichert ist.

Aufgeteilt nach Baujahrsklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (Flächen 501 – 1.000 m²):

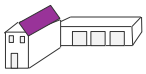
| Baujahr | Ø Grundstückswert [€] | Ø Grundstücksgröße [m²] | Ø Wohnfläche [m²] | Anzahl |
|---|---|---|---|---|
| bis 1949 | 118.100 ± 35.300 | 740 ± 165 | 147 ± 57 | 10 *) |
| 1950-1974 | 117.700 ± 40.800 | 680 ± 165 | 147 ± 49 | 6 *) |
| 1975-2005 | 168.700 ± 33.300 | 605 ± 95 | 138 ± 25 | 10 *) |
| Neubau | - - | - - | - - | - |

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

**Reihenhäuser**

**Reihenmittelhäuser** wurden im Mittel mit **rd. 127.300 €** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei **± 33.800 €**. Der Median lag bei 120.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 242 m² (± 35 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 106 m² (± 12 m²), wobei dieser Wert (Wohnungsgröße) statistisch nicht gesichert ist. Dieser Auswertung lagen 19 Objekte zugrunde.

**Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe**



Der Verkauf von landwirtschaftlichen Betrieben und Resthöfen, d.h. Hofstellen einschließlich zugehöriger land- und forstwirtschaftlicher Flächen, wird seit 2002 erfasst. Grund hierfür ist, dass dieser Sondermarkt wegen seiner spezifischen Ausrichtung keinem der in Kapitel 4 definierten Teilmärkte zugeordnet werden kann.

In 2008 wurde hier mit 5 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 2,4 Mio. € und ein Flächenumsatz von 44,4 Hektar erzielt.

Im mehrjährigen Durchschnitt wurden **landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe** mit **rd. 435.000 €** gehandelt. Die Spanne reichte von 93.000 € bis 1.100.000 €. Der Median lag bei 330.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 13,2 Hektar bei einer Spanne von 1,1 Hektar bis 107,2 Hektar. Dieser Auswertung lagen 19 Objekte aus den Jahren 2003 bis 2008 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 | 13 | 0,62 | | 53,1 | 2) |
| Engelskirchen | 20 | 2,10 | | 104,9 | |
| Gummersbach | 60 | 5,62 | | 108,6 | 2) |
| Hückeswagen | 3 | 0,21 | | 69,9 | |
| Lindlar | 11 | 1,03 | | 93,5 | |
| Marienheide | 3 | 0,30 | | 100,1 | |
| Morsbach | 0 | | | | |
| Nümbrecht | 12 | 1,27 | | 106,0 | |
| Radevormwald | 32 | 2,66 | | 87,2 | 2) |
| Reichshof | 1 | 1) | | | |
| Waldbröl | 9 | 0,51 | | 61,2 | 2) |
| Wiehl | 23 | 2,45 | | 106,5 | |
| Wipperfürth | 22 | 1,91 | | 83,9 | 2) |
| **Oberbergischer Kreis** | 209 | 18,67 | | 96,5 | 2) |

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

2) Durchschnittswert bereinigt

| | Wohnungseigentum in 2- und 3-Familienhäuser | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Umsatz | | | Durchsch. Kaufpreis |
| | Anz. | Geld [Mio. €] | | [Tsd. €] |
| Bergneustadt | 1 1) | | | |
| Engelskirchen | 4 | 0,37 | | 92,5 |
| Gummersbach | 17 | 1,35 | | 95,8 2) |
| Hückeswagen | 7 | 1,03 | | 147,6 |
| Lindlar | 5 | 0,62 | | 124,8 |
| Marienheide | 3 | 0,32 | | 105,0 |
| Morsbach | 2 | 0,19 | | 94,5 |
| Nümbrecht | 5 | 0,74 | | 92,5 2) |
| Radevormwald | 10 | 1,12 | | 111,5 |
| Reichshof | 3 | 0,32 | | 106,7 |
| Waldbröl | 4 | 0,33 | | 82,1 |
| Wiehl | 7 | 0,67 | | 95,7 |
| Wipperfürth | 15 | 1,80 | | 106,6 2) |
| **Oberbergischer Kreis** | 83 | 8,86 | | 107,1 2) |

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

2) Durchschnittswert bereinigt

| | Teileigentum | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Umsatz | | | Durchsch. Kaufpreis |
| | Anz. | Geld [Mio. €] | | [Tsd. €] |
| Bergneustadt | 2 | 0,01 | | 6,5 |
| Engelskirchen | 1 1) | | | |
| Gummersbach | 13 | 0,14 | | 2,6 2) |
| Hückeswagen | 3 | 0,11 | | 4,1 2) |
| Lindlar | 3 | 0,18 | | 13,5 2) |
| Marienheide | 2 | 0,35 | | 0,0 2) |
| Morsbach | 0 | | | |
| Nümbrecht | 4 | 0,06 | | 12,0 2) |
| Radevormwald | 5 | 0,03 | | 5,5 |
| Reichshof | 0 | | | |
| Waldbröl | 0 | | | |
| Wiehl | 2 | 0,01 | | 4,0 |
| Wipperfürth | 8 | 0,06 | | 7,4 |
| **Oberbergischer Kreis** | 43 | 0,98 | | 6,3 2) |

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

2) Durchschnittswert bereinigt

Die durchschnittlichen Kaufpreise beim Teileigentum beziehen sich auf Stellplätze.

### 7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum

Für die Auswertung des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes standen 81 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 mit durchschnittlich **1.830 €/m²** auf Vorjahresniveau.

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen fiel gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 9%.

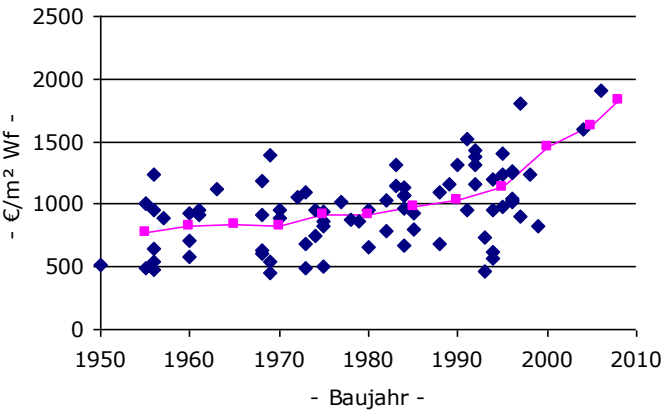
Tabelle: Wohnungseigentumspreise in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten

**Wiederverkauf und Umwandlung**

| Baujahr | Durchschnittspreis [€/m²] | Durchschnittliche Wohnungsgröße [m²] |
|---|---|---|
| 1955 | 770 * | 65,5 |
| 1960 | 830 * | 69,5 |
| 1965 | 840 * | 71,1 |
| 1970 | 830 * | 74,9 |
| 1975 | 910 * | 74,1 |
| 1980 | 915 * | 72,3 |
| 1985 | 980 * | 78,6 |
| 1990 | 1.030 * | 78,0 |
| 1995 | 1.135 * | 77,6 |
| 2000 | 1.450 * [1] | 80,0 [1] |
| 2005 | 1.620 * [1] | 88,0 [1] |

[1] Werte aus der Auswertung 2007, da 2008 keine Fälle vorlagen

Verteilung der wiederverkauften bzw. umgewandelten ETW in 2008



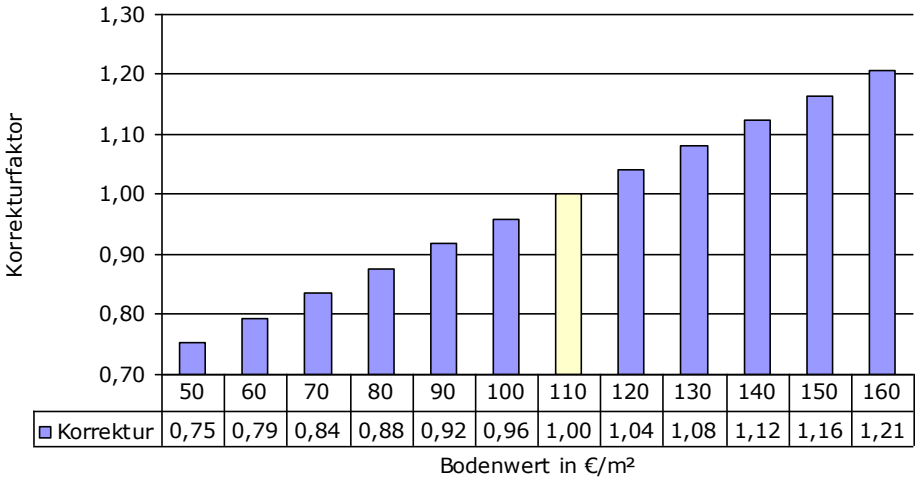

**Erstverkauf**

| Baujahr | Durchschnittspreis [€/m²] | Durchschnittliche Wohnungsgröße [m²] |
|---|---|---|
| 2007 - 2008 | 1.830 * | 89,8 |

* Durchschnittspreise auf 5,- € gerundet;

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 Bodenrichtwert untersucht. Hierzu wurden Kauffälle von Eigentumswohnungen der Jahre 2006 bis 2008 ausgewertet. Es zeigte sich, dass die oben aufgeführten Durchschnittswerte an den jeweiligen Bodenwert anzupassen sind. Die erstmals 2008 ermittelten Korrekturfaktoren wurden bestätigt.

**Korrekturfaktoren bei wiederverkauften oder umgewandelten Eigentumswohnungen**




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

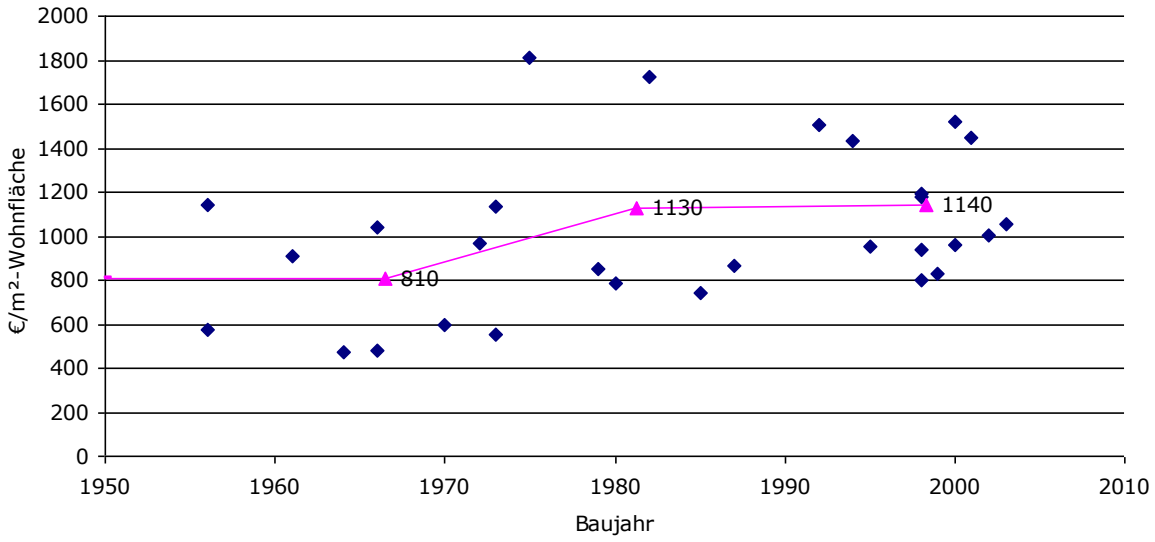
Seit dem Jahre 2002 wurde der Wohnungseigentumsmarkt in Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe gesondert untersucht. Bei dem Objekt Falkenhöhe handelt es sich um eine Wohnungsanlage, die Anfang der 70er Jahre errichtet wurde. Sie besteht aus fünf Wohnblöcken in 8-geschossiger Bauweise.
Die Werte aus 2008 lagen weiterhin auf Vorjahresniveau. Insgesamt zeigte sich, dass das Wertniveau in dieser ETW-Anlage durchschnittlich immer noch **zwischen 40 % und 50 % unter den auf Seite 65 genannten 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- und Dreifamilienhäusern in Wohnungseigentum** zu verzeichnen.
Dieser Teilmarkt wurde erstmalig 2006 gesondert untersucht. Der aktuellen Auswertung lagen insgesamt 27 Kauffälle zugrunde.
Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² kann ein Mittelwert von **1.040 €/m²-Wohnfläche** (±351 €/m²) zugrunde gelegt werden, mit folgender Unterteilung:

| Baujahr | Ø Wert [€/qm-Wohnfl.] | | Ø Grundstücksgröße [2)] [m²] | | Ø Wohnfläche [m²] | | Anzahl | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| bis 1949 | kein Wert | | | | | | | |
| 1950-1974 | 790 | ± 246 | 994 | ± 537 | 94 | ± 33 | 8 | 1) |
| 1975-1989 | 1.130 | ± 497 | 1.083 | ± 725 | 116 | ± 25 | 6 | 1) |
| 1990-2005 | 1.140 | ± 259 | 630 | ± 195 | 97 | ± 35 | 13 | 1) |

1) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.
2) Die Grundstücksgröße bezieht sich auf das Gesamtgrundstück und nicht auf die anteilige Grundstücksfläche.

**Verteilung der Werte von Eigentumswohnungen in 2- und 3-Familienhäusern**




### 7.3 Teileigentum

Das Preisniveau für Garagen- u. Tiefgaragenstellplätze fiel 2008 um ca. 15 % gegenüber 2007 und lag somit auf dem Niveau von 2006.
Der durchschnittliche **Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz** wurde in 2008 mit **rd. 7.420 €** bei einer Standardabweichung von **± 2.740 €** gehandelt. Die Spanne reichte von 3.000 € bis 12.000 €.

Diese Werte konnten aus 18 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 2008 wie auch in den Vorjahren Garagenstellplätze (Einzelgaragen) zwischen **2.200 € und 2.400 €** 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 und 2008 lagen dem Gutachterausschuss nicht vor.

Für **Außenstellplätze** betrug der Durchschnittwert **2.380 €**. Die Standardabweichung betrug **± 610 €**. Die Spanne reichte von 1.500 € bis 3.000 €. Dieser Wert konnte lediglich aus 5 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 NRW. 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 Spannbreite der am 11. und 12. Februar 2009 beschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte beträgt 30 - 310 €/m² für Wohnbaugrundstücke. Die 1.207 Bodenrichtwerte des Oberbergischen Kreises sind gemeindeweise auf der Grundlage der digitalen Ausgabe der Deutschen te dargestellt bzw. im Internet unter www.borisplus.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 „**BORISplus.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 „**BORISplus.NRW**" und den analogen Karten. Hier kann man sich bequem, über die Adresse, die Bodenrichtwerte anzeigen lassen (Aktualitätsstand der Kartengrundlage 2007). Zuschaltbar sind die **Flächennutzungspläne** der einzelnen Städte und Gemeinden (Stand 2006), sowie 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.

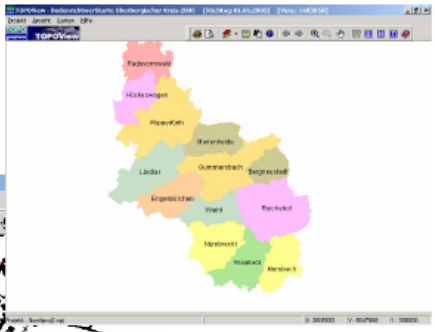
Seit Ende 2006 besteht die Möglichkeit sich die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse http://rio.obk.de anzusehen. **RIO** steht für **R**aum**I**nformation **O**berberg. Hier werden flächendeckend für das Kreisgebiet Geoinformationen mit tlw. bester Aktualität bereitgestellt. So bietet zum Beispiel 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 1.1.2009) finden Sie folgende Geoinformationen: Luftbilder, Flächennutzungspläne, Trinkwasserschutzzonen, Landschaftspläne, Informationen zum Landschafts- und Naturschutz, Bodenschätzungsergebnisse sowie die Karten des Liegenschaftskatasters. Für einige Gemeinden sind Informationen zum Denkmalschutz oder zu Bauplätzen vorhanden.

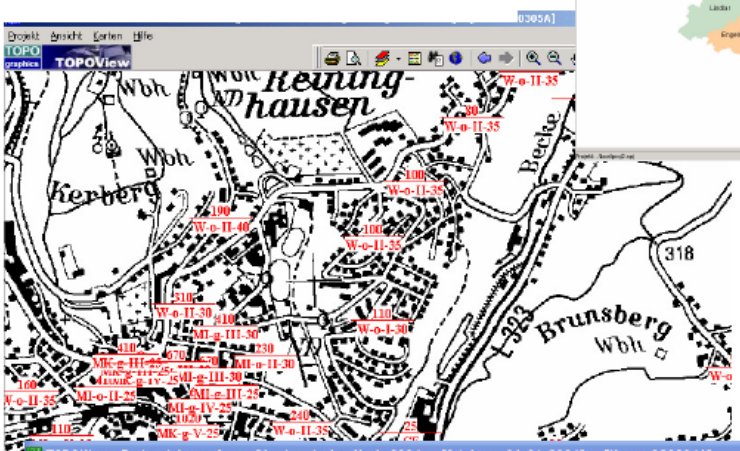
## 8.2 Beispiele aus der digitalen Bodenrichtwertkarte (BoRiKa)

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

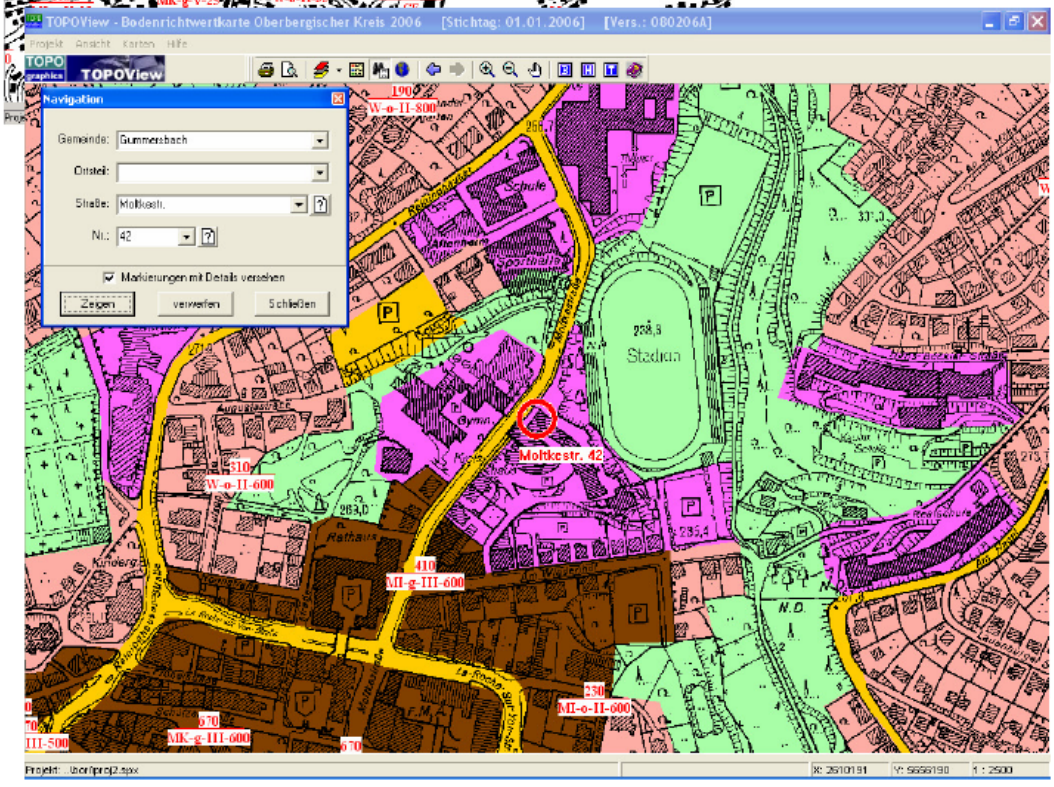
Rechts: Übersichtskarte = Eingangsbildschirm

Mitte: Übersichtskarte TK 50 mit Darstellung der Bodenrichtwerte



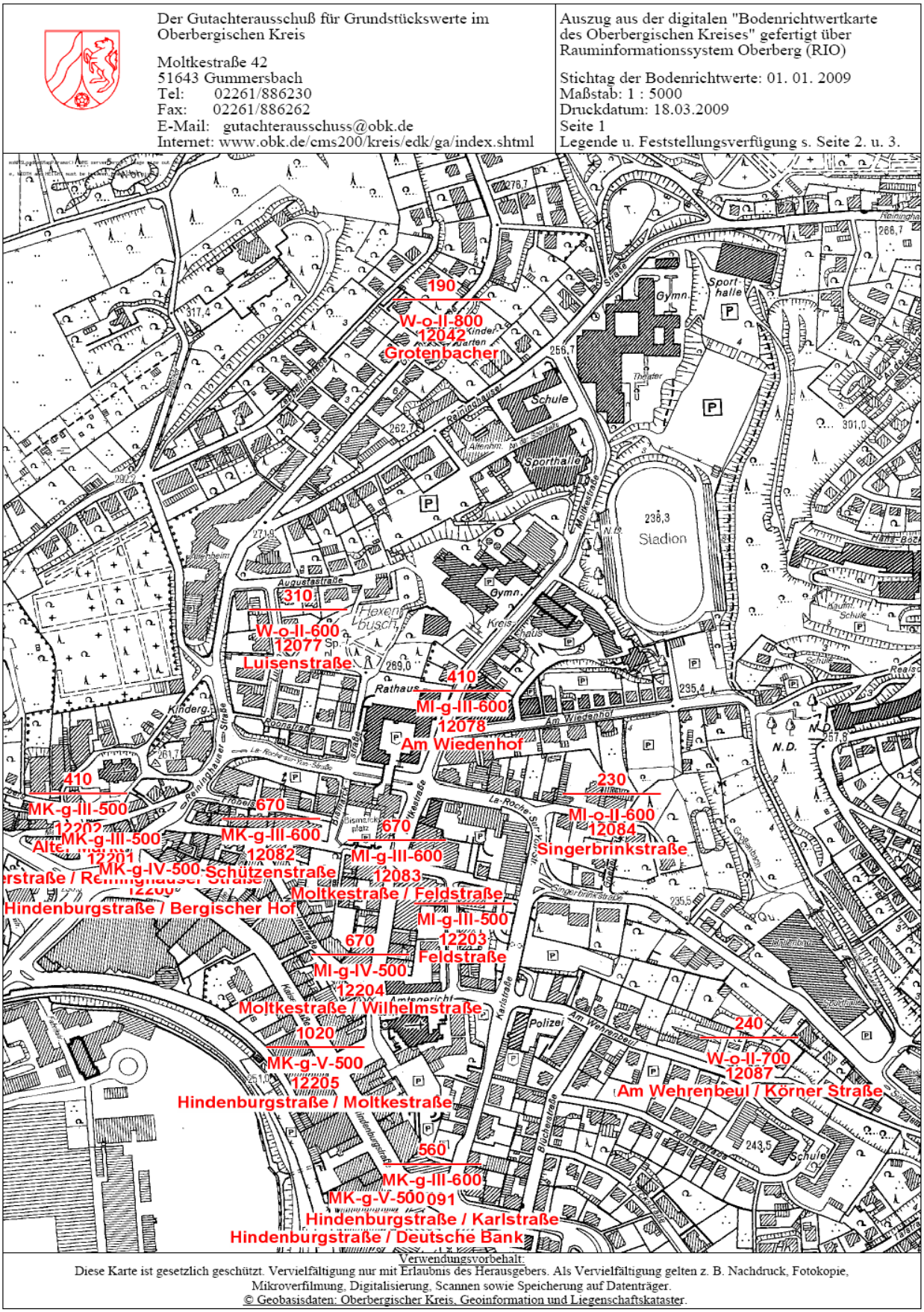



Unten: Darstellung der Bodenrichtwertkarte mit Flächennutzungsplan auf Basis der Deutschen Grundkarte.
Navigation über Gemeinde, Ortsteil, Straße und Hs.Nr.
Darstellung bis zum Maßstab 1:1000.



### 8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Beispiel eines Kartenausdruckes aus **BoRiKa** (Stand: 1.1.2009). Die Abbildung ist verkleinert und drucktechnisch gegenüber der Originalqualität verändert.



### 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.borisplus.nrw.de bzw. http://rio.obk.de eingesehen werden.**

| | Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau | | | Gewerbliche Bauflächen | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gemeinde**<br>Ortschaft | gute Lage [€/m²] | mittlere Lage [€/m²] | mäßige Lage [€/m²] | gute Lage [€/m²] | mittlere Lage [€/m²] | mäßige Lage [€/m²] |
| **Bergneustadt** | | | | | | |
| Bergneustadt | 105 | 100 | 70 | 40 | 30 | - |
| Wiedenest | 100 | 95 | 75 | - | 35 | - |
| dörfliche Lagen | 75 | 50 | 35 | - | 25 | - |
| **Engelskirchen** | | | | | | |
| Engelskirchen | 145 | 110 | 75 | - | - | - |
| Loope | 115 | - | 85 | 40 | - | - |
| Ründeroth | 130 | 90 | 70 | 45 | - | - |
| dörfliche Lagen | 95 | 80 | 70 | 40 | - | - |
| **Gummersbach** | | | | | | |
| Gummersbach | 210 | 110 | 70 | 30 | - | - |
| Niederseßmar | 100 | 80 | 65 | - | 35 | - |
| Derschlag | 95 | 65 | 50 | 40 | - | - |
| Dieringhausen | 80 | - | 70 | - | 35 | - |
| dörfliche Lagen | 95 | 80 | 65 | 40 | 35 | - |
| **Hückeswagen** | | | | | | |
| Hückeswagen | 140 | 115 | 110 | 45 | 40 | - |
| dörfliche Lagen | - | 125 | 75 | - | - | - |
| **Lindlar** | | | | | | |
| Lindlar | 170 | 140 | 110 | 50 | 30 | - |
| Schmitzhöhe | 145 | 135 | 100 | - | 30 | - |
| Frielingsdorf | 105 | 95 | 55 | 35 | - | - |
| dörfliche Lagen | 100 | 80 | 65 | - | - | - |

| | Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau | | | Gewerbliche Bauflächen | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gemeinde**<br>Ortschaft | gute Lage [€/m²] | mittlere Lage [€/m²] | mäßige Lage [€/m²] | gute Lage [€/m²] | mittlere Lage [€/m²] | mäßige Lage [€/m²] |
| **Marienheide** | | | | | | |
| Marienheide | 110 | 80 | 65 | 35 | - | - |
| Müllenbach | 100 | 85 | - | 40 | - | - |
| dörfliche Lagen | 105 | 65 | 55 | 40 | 35 | - |
| **Morsbach** | | | | | | |
| Morsbach | 70 | 65 | 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 | - | - | 35 | - |
| dörfliche Lagen | 115 | 80 | 65 | 35 | - | - |
| Gew. Gebiet Bomig-West | - | - | - | 45 | - | - |
| 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** | **110** | **90** | **70** | **35** | **30** | **-** |

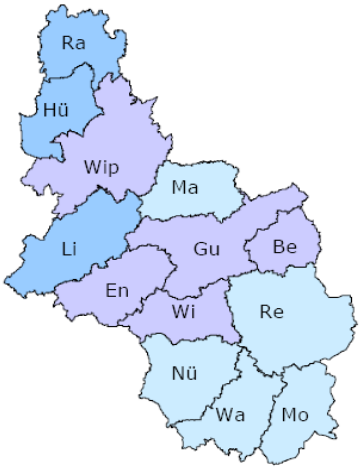
## 8.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe

Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – gute Wohnlage

| | |
|---|---|
| | bis 75 €/m² |
| | 76 – 100 €/m² |
| | 101 – 125 €/m² |
| | über 125 €/m² |

Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - mittlere Wohnlage

| | |
|---|---|
| | bis 80 €/m² |
| | 81 – 100 €/m² |
| | 101 – 120 €/m² |
| | über 120 €/m² |

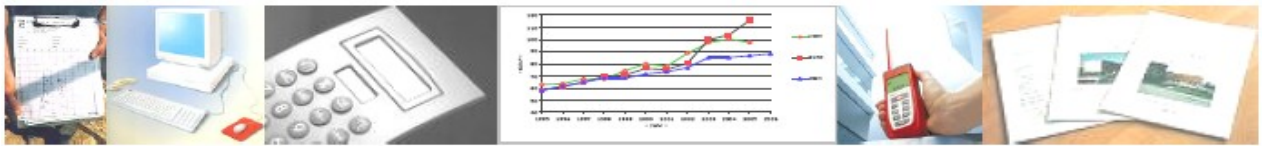



Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - mäßige Wohnlage

| | |
|---|---|
| | bis 60 €/m² |
| | 61 – 75 €/m² |
| | 76 – 90 €/m² |
| | über 90 €/m² |

Gewerbebauland, gute Lage

| | |
|---|---|
| | bis 30 €/m² |
| | 31 – 35 €/m² |
| | 36 – 40 €/m² |
| | über 40 €/m² |



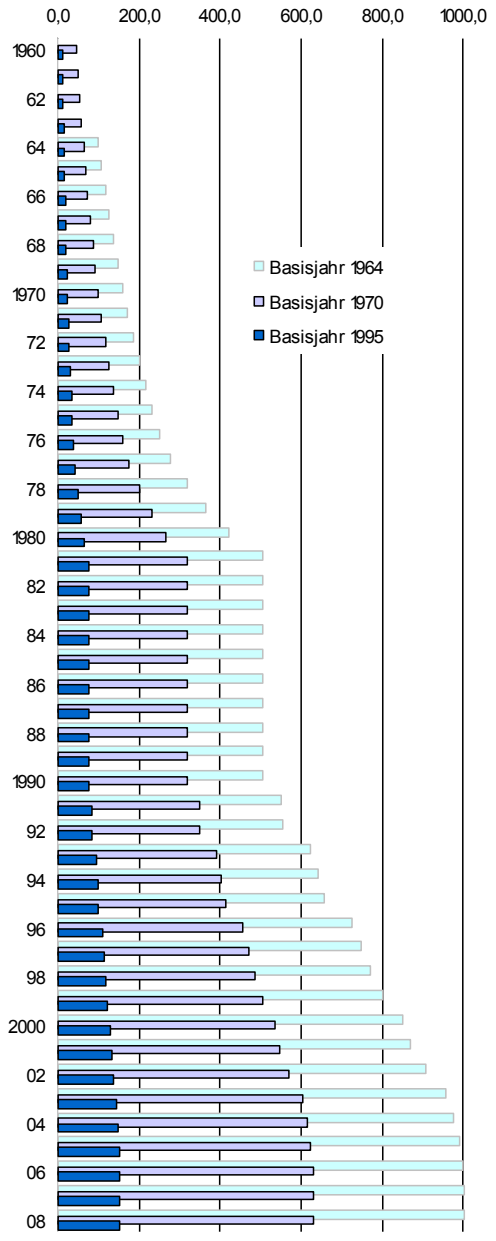
## 9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der WertV, 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.

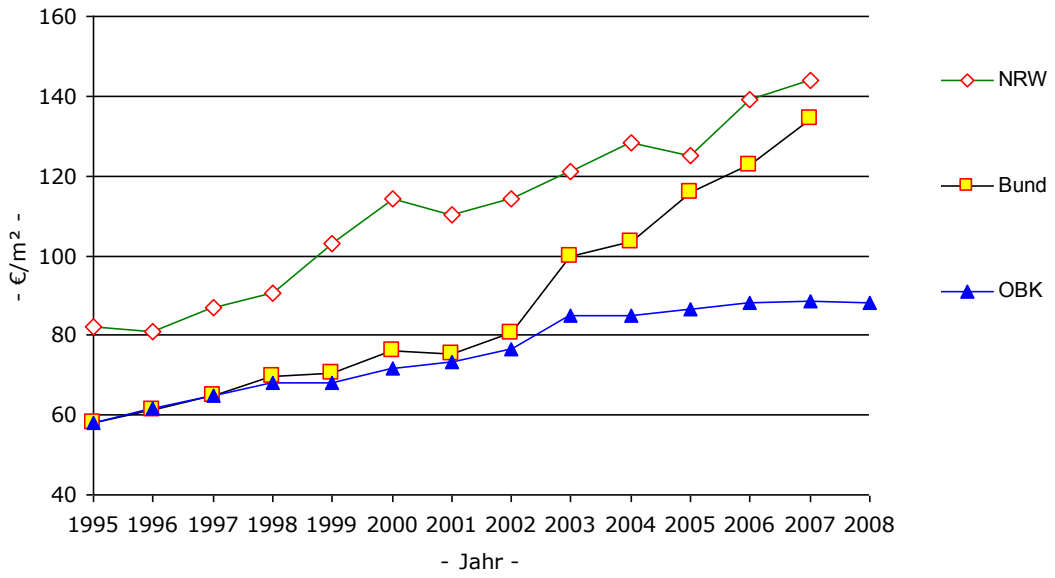
Tabelle: Baulandpreisindex für Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis




| 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 |
| 08 | 1002,7 | 631,8 | 152,5 |

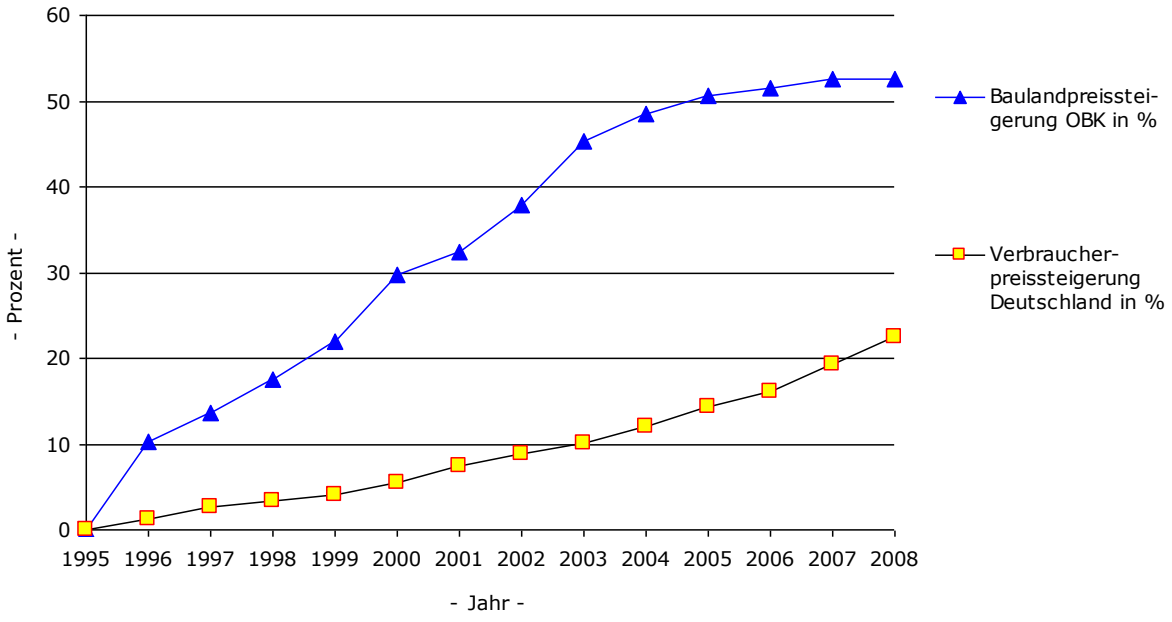
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie u. a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt.
Nachfolgend wird die Baulandpreisentwicklung im Oberbergischen Kreis (OBK) den Entwicklungen in NRW und im Bund gegenüber gestellt.
In der zweiten Abbildung 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 2008 noch nicht vor.

Vergleich Baulandpreisentwicklung OBK / Verbraucherpreisentwicklung BRD

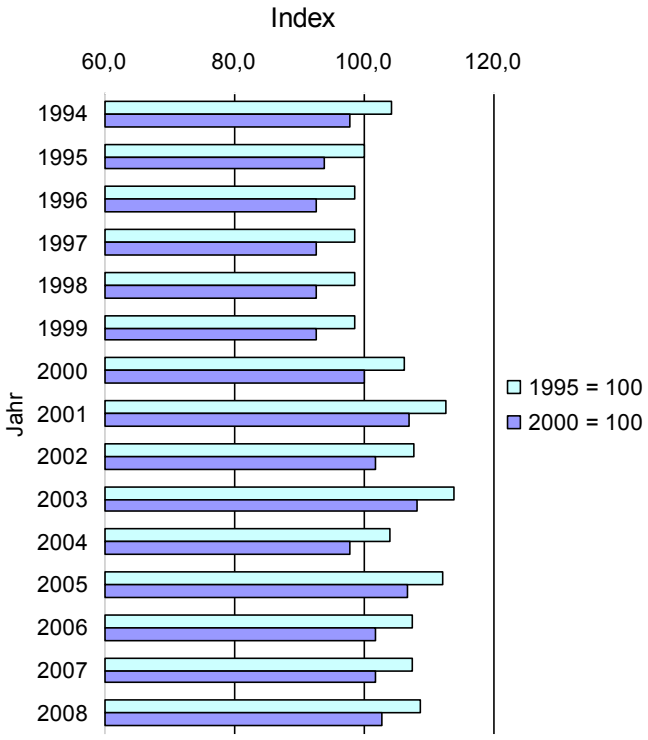


### 9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen

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 |
| 2008 | 108,5 | 102,8 |



### 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. Eine Überprüfung mit 2008er Daten bestätigte dieses Ergebnis.

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 x Fläche + 154,07**

**Anwendungsbeispiel:**

Bewertungsgrundstück: 450 m²

Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²

Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

$y_{600}$ = -0,0786 x 600 + 154,07 = 106,91

$y_{450}$ = -0,0786 x 450 + 154,07 = 118,70

Umrechnung:

130 €/m² x 118,70/106,91 = 144,34 €/m² ger. 144 €/m²

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

| zu bewertende Grundstücksfläche in m² | **Bodenrichtwertgröße** in m² | | | |
|---|---|---|---|---|
| | **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 Klammern ist die
che Restnutzungsdauer angegeben.

| | |
|---|---|
| Ein- und Zweifamilienhaus Nordkreis | 20,4 ± 4,3 (Ø RN 51) |
| Ein- und Zweifamilienhaus Mittelkreis | 18,0 ± 5,3 (Ø RN 45) |
| Ein- und Zweifamilienhaus Südkreis | 16,0 ± 4,6 (Ø RN 50) |
| Dreifamilienhäuser[1)] | 11,8 ± 3,2 (Ø RN 42) |
| Gemischt genutzte Gebäude[1)] | 10,4 ± 2,9 (Ø RN 31) |
| Mehrfamilienhaus[1)] | 12,4 ± 5,1 (Ø RN 34) |
| vermietete ETW im Mehrfamilienhaus | 15,4 ± 4,6 (Ø RN 46) |
| Geschäfts- und Bürogebäude[1)] | 10,6 ± 2,1 (Ø RN 30) |
| Gewerbe- und Industriegebäude[1)] | 10,2 ± 3,3 (Ø RN 30) |

1) Daten aus 2006-2008

### 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 legten 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 zungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren zu ermitteln (§11 WertV).
Bei der Untersuchung zur Marktanpassung wurde im Jahr 2008 auch der Liegenschaftszinssatz für Ein- u. Zweifamilienhäuser ermittelt. Diese wurden getrennt nach Region (vergl. auch Abschnitt 9.6) ausgewertet. Ebenso konnten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen incl. der Wohnanlage Gummersbach-Falkenhöhe (vergl. auch S. 66) ermittelt werden.
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 Mietspiegel 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 m² | durchschn. Kaufpreis in €/m² | durchschn. Miete in €/m² | durchschn. RND in Jahren |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Selbstgenutztes Wohnungseigentum | 4,5 | 19 | 76 | 1065 | 5,7 | 46 |
| *Standardabweichung* | 1,8 | | 16 | 337 | 0,8 | 12 |
| Vermietetes Wohnungseigentum | 4,8 | 33 | 72 | 975 | 5,4 | 46 |
| *Standardabweichung* | 2,3 | | 19 | 386 | 0,8 | 14 |
| Wiederverkäufe Gummersbach-Falkenhöhe [1) u. 2)] | (8,4) | 6 | 78 | 367 | 4,4 | 39 |
| *Standardabweichung* | 1,7 | | 16 | 116 | 0,9 | 6 |
| Ein- und Zweifamilienhäuser **Nord**kreis 2) | 3,2 | 25 | 140 | 1258 | 5,2 | 51 |
| *Standardabweichung* | 0,8 | | 39 | 383 | 0,8 | 23 |
| Ein- und Zweifamilienhäuser **Mitte**lkreis 2) | 3,9 | 34 | 134 | 1151 | 4,9 | 45 |
| *Standardabweichung* | 1,5 | | 45 | 432 | 0,7 | 19 |
| Ein- und Zweifamilienhäuser **Süd**kreis 2) | 4,4 | 28 | 143 | 965 | 5,0 | 48 |
| *Standardabweichung* | 1,0 | | 44 | 323 | 0,7 | 20 |
| Dreifamilienhäuser [2)] | 6,6 | 16 | 237 | 715 | 5,3 | 42 |
| *Standardabweichung* | 1,8 | | 45 | 262 | 1,2 | 14 |
| Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) [2)] | 5,9 | 17 | 432 | 728 | 5,0 | 34 |
| *Standardabweichung* | 2,4 | | 145 | 471 | 1,1 | 13 |
| Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag) [2)] | 6,8 | 12 | 526 | 485 | 4,8 | 31 |
| *Standardabweichung* | 2,4 | | 346 | 225 | 1,5 | 10 |
| Geschäfts- und Bürogebäude [2)] | (7,9) | 8 | 487 | 581 | 4,3 | 37 |
| *Standardabweichung* | 1,3 | | 145 | 251 | 1,3 | 13 |
| Gewerbe und Industrie [2)] | 8,0 | 16 | 105 | 406 | 3,5 | 30 |
| *Standardabweichung* | 2,4 | | 929 | 186 | 1,0 | 9 |

1) Vergl. auch Seite 66 2) Daten aus 2006 und 2008
( ) = statistisch nicht gesichert

### 9.6 Marktanpassungskorrekturen

Für den Berichtszeitraum 2008 wurden 114 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
- Baumängeln/Bauschäden: Es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Die Gemeinden wurden folgenden Regionen zugeordnet:

Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth

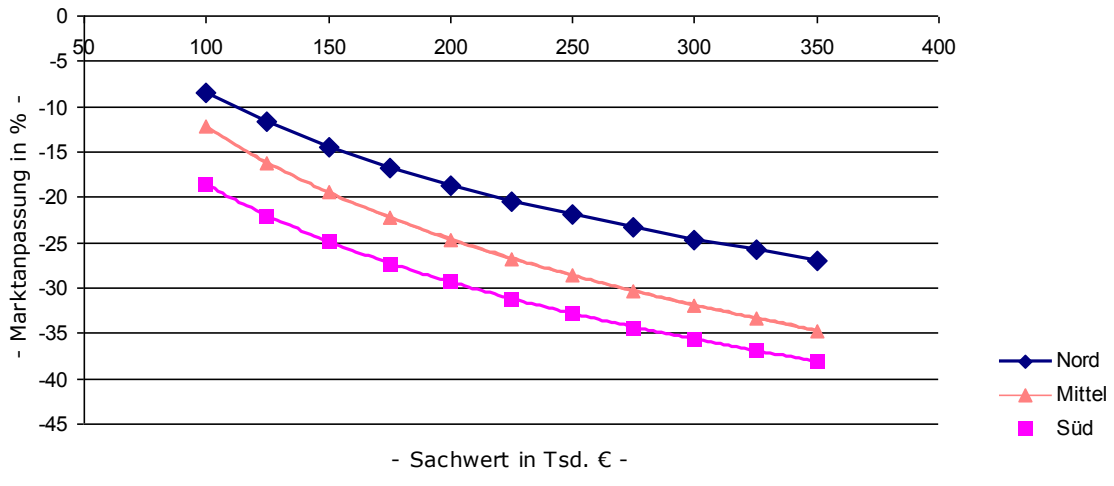
Mittelkreis: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl

Süd- und Ostkreis: Bergneustadt[1)], Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

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

Tabelle: Marktanpassungsfaktoren

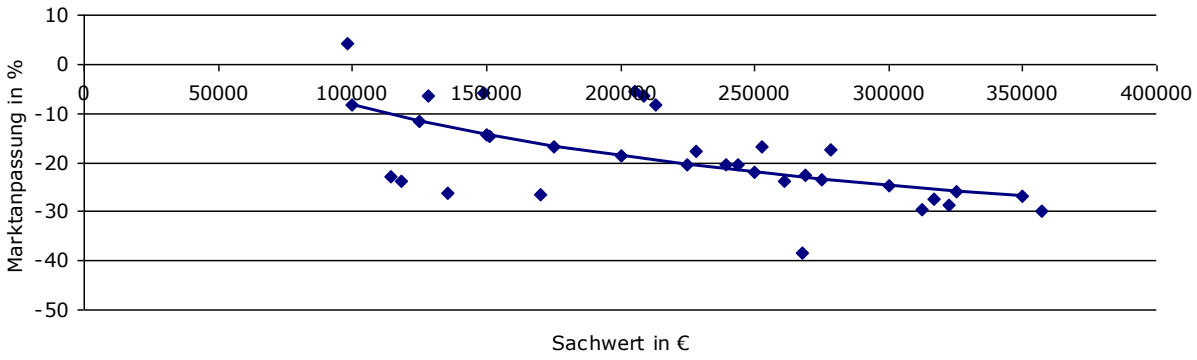
| | Region | | |
|---|---|---|---|
| Sachwert [€] | Nord [%] | Mitte [%] | Süd [%] |
| 100.000 | -8 | -12 | -19 |
| 125.000 | -12 | -16 | -22 |
| 150.000 | -14 | -19 | -25 |
| 175.000 | -17 | -22 | -27 |
| 200.000 | -19 | -25 | -29 |
| 225.000 | -20 | -27 | -31 |
| 250.000 | -22 | -29 | -33 |
| 275.000 | -23 | -30 | -34 |
| 300.000 | -25 | -32 | -36 |
| 325.000 | -26 | -33 | -37 |
| 350.000 | -27 | -35 | -38 |



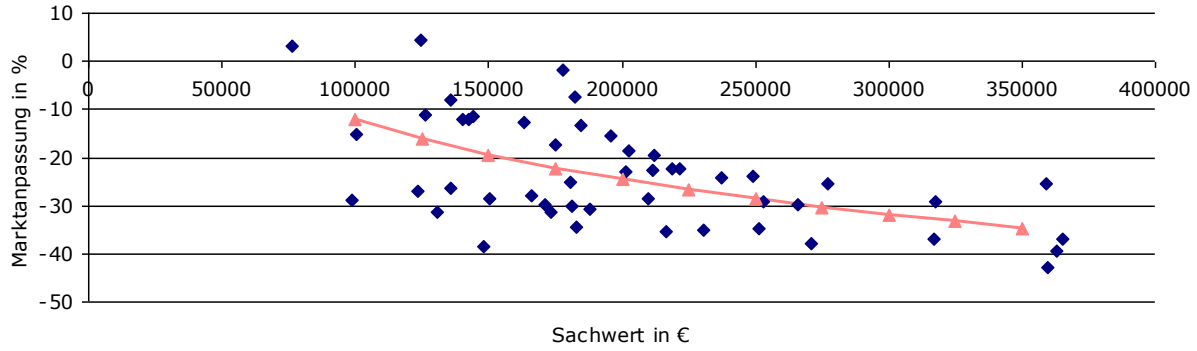

Bei den angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Be-

schaffenheit 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.

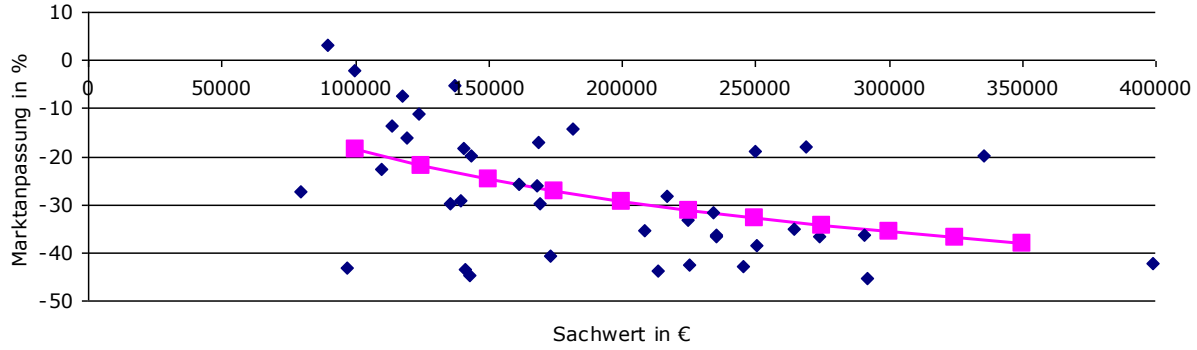
**Marktanpassung Oberbergischer Kreis - Nordkreis**




**Marktanpassung Oberbergischer Kreis - Mittelkreis**




**Marktanpassung Oberbergischer Kreis - Südkreis**



## 10. Strukturdaten und wichtige Adressen

Strukturdaten über den Oberbergischen Kreis erhalten Sie auf der Internetseite 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 unter http://www.obk.de/cms200/links/staedte_gemeinden/index.shtml.

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 2007 veröffentlicht. Er ist unter http://www.prognos.com/Zukunftsatlas-2007-Regionen.173.0.html als pdf-Datei herunter zu laden.

Informationen zum demographischen Wandel im Oberbergischen Kreis finden Sie unter http://www.obk.de/cms200/service/demo/zkpd/.

Die Oberbergischen Sparkassen gaben 2008 eine Wohnungsmarktanalyse für den Oberbergischen Kreis in Auftrag. Diese kann unter https://www.ksk-koeln.de/wohnungsmarktanalyse_oberberg.aspx kostenlos abgerufen werden.

## 11. Mietspiegel

Im Frühjahr 2009 veröffentlichten der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln den Mietspiegel für nicht öffentlich förderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 01.01.2009 und ist mit licher 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 Stand 01.01.2009

Für nicht öffentlich geförderte Wohnungen Stadtgebiet **Kreisgebiet**

## Oberbergischer Kreis

Zusammengestellt bei der:

Rheinische Immobilienbörse e.V., 50606 Köln

durch:

- Mieterverein Oberberg e. V. Gummersbach
- Haus- und Grund Kreis Oberberg e. V.

Zusätzliche Informationen geben:

**Haus & Grund Kreis, Oberberg e. V. gegr. 1953**
Kaiserstraße 15
51643 Gummersbach
Tel.: 02261 24372
Fax: 02261 919951
info@hug-oberberg.de

**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 Randlagen 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- und 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:

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

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

## 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 (Eilmodernisierung). 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 Wohngegenden.
**Gute Wohnlagen**
Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger Grünlage mit ausreichender Infrastruktur bei Verkehr und Nahversorgung 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, 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 Ölöfen 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**
Umfassend modernisierte Wohnungen mit Ausnahme der Altbauten (bezugsfertig bis 20.06.1948) sind jeweils in die nächst höhere Baualtersgruppe einzuordnen. Die Mietwerte von Wohnungen in umfassend modernisierten Altbauten orientieren sich an denen der Gruppe III. Von einem modernisierten Bau kann gesprochen werde, wenn durch umfassende Modernisierung Art und Ausstattung des Anwesens neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht werden. Dies bedeutet:
- Die Sanitäreinrichtungen 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-Etagenheizung vorhanden sein.

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

Mietspiegel Oberbergischer Kreis Seite 1

# Mietspiegel Stand 01.01.2009

## Wohnungen (Mieten in Euro pro m²)

| um 40 m² Größe | | | von 40 - 60 m² Größe | | | von 60 - 80 m² Gr | | | ab 80 m² Größe | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| einfache Wohnlage | mittlere Wohnlage | gute Wohnlage | einfache Wohnlage | mittlere Wohnlage | gute Wohnlage | einfache Wohnlage | mittlere Wohnlage | gute Wohnlage | einfache Wohnlage | mittlere Wohnlage | gute Wohnlage |
| **Gruppe I** Wohnungen in Gebäuden, die **bis zum 20.06.1948** bezugsfähig 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** bezugsfähig 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 - 1978** bezugsfähig 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 - 1989** bezugsfähig wurden | | | | | | | | | | | |
| 4,30 – 5,05 | 5,20 – 6,65 | 5,60 – 6,95 | 4,15 – 4,70 | 4,90 – 6,10 | 5,40 – 6,70 | 3,85 – 4,40 | 4,55 – 5,70 | 4,90 – 6,65 | 3,80 – 4,30 | 4,50 – 5,60 | 4,85 – 6,50 |
| **Gruppe V** Wohnungen in Gebäuden, die von **1990 - 2007*** bezugsfähig wurden | | | | | | | | | | | |
| | 5,15 – 6,75 | 6,65 – 6,95 | | 5,10 – 6,30 | 6,15 – 6,90 | | 5,10 – 6,30 | 5,60 – 6,90 | | 5,10 – 6,20 | 5,60 – 6,70 |

Bei den nicht belegten und nicht benannten Feldern *sowie für Wohnungen, die nach 2007 bezugsfertig wurden, lag kein ausreichendes Zahlenmaterial vor. Bei Letzteren orientieren sich die Mieten 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.**

**Schutzgebühr: 3,50 EUR per Download oder bei Abholung. Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit ausdrücklicher Genehmigung**

**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- 411
Fax: 02 21/ 16 40- 409
E-Mail: katrin.nonn@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

| | EUR/m² |
|---|---|
| Ladenlokale | 4,00 - 11,00 |
| Büroräume | 4,00 - 7,00 |
| Lager- und Produktionsflächen | 1,50 - 3,50 |

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Engelskirchen

| | EUR /m² |
|---|---|
| Ladenlokale | 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

| | EUR /m² |
|---|---|
| Ladenlokale | 5,00 - 10,00 |
| Büroräume | 4,00 - 7,00 |
| Lager- und Produktionsflächen | 1,50 - 3,50 |

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Lindlar

| | EUR /m² |
|---|---|
| Ladenlokale | 5,00 - 10,00 |
| Büroräume | 4,00 - 7,00 |
| Lager- und Produktionsflächen | 1,50 - 3,00 |

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Marienheide

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

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Morsbach

| | EUR /m² |
|---|---|
| Ladenlokale | 4,00 - 8,00 |
| Büroräume | 3,50 - 6,00 |
| Lager- und Produktionsflächen | 1,50 - 3,50 |

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Nümbrecht

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

**Oberbergischer Kreis/**
**Stadt Radevormwald**

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

**Oberbergischer Kreis/**
**Gemeinde Reichshof**

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

**Oberbergischer Kreis/**
**Stadt Waldbröl**

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

**Oberbergischer Kreis/**
**Stadt Wiehl**

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

**Oberbergischer Kreis/**
**Stadt Wipperfürth**

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

**Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2009**

Vorsitzender:

| | |
|---|---|
| G ü l i c h e r, Volker | Kreisvermessungsdirektor |

stellvertr. Vorsitzender:

| | |
|---|---|
| H e e d t, Arno | Dipl.-Ing. |

stellvertr. Vorsitzender und gleichzeitig ehrenamtlicher Gutachter:

| | |
|---|---|
| K u n z, Ludwig | Dipl.-Ing. für Bauwesen [1] |
| S c h i l l i n g, Dietmar | Dipl.-Ing. |

ehrenamtliche Gutachter:

| | |
|---|---|
| D r e s b a c h, Dieter | Dipl.-Ing. Stadtplaner |
| E i c k e r, Dirk | Architekt |
| F u c h s, Joachim | Architekt |
| H u l a n d, Karlfried | Architekt |
| I r l e, Hartmut | Architekt |
| Dr. J ü r g e s, Klaus | Land- und forstwirtschaftlicher Sachverständiger [2] |
| K a l k k u h l, Walter | Dipl.-Ing. |
| K ü h b a c h, Theo | Dipl.-Ing. |
| M ö l l e r, Sven | Immobilienkaufmann |
| N i e ß e n, Wilhelm | Dipl.-Ing. |
| R ö t t g e r, Thomas | Architekt [3] |
| S c h n e i d e r, Friedhelm | Bankkaufmann |
| S p e c h t, Hans | Architekt |
| S t u m m, Elke | Architektin |
| T r i p p l e r, Dieter | Architekt |

ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter:

| | | |
|---|---|---|
| G r o ß e - V e l d m a n n, Gerhard | Steueroberamtsrat | FA Gummersbach |
| K a f i l l e, Norbert | Verwaltungsangestellter | FA Wipperfürth |
| S c h r ö t e r, Eberhard | Steueramtsrat | FA Gummersbach |

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

[2] Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Betriebsbewertung und Schadensberechnung in der Forstwirtschaft und Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben.

[3] Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

# Anhang D : Stichwortverzeichnis


*A*

Abbauflächen 51
Antragsberechtigte 7
Ausgleichsflächen 51

*B*

Bauerwartungsland 49
Baulandpreisindex 75
bebaute Grundstücke 4
Begünstigtes Agrarland 48
Bodenpreisindex 75
Bodenrichtwerte
  allgemein 7
  Auskünfte 68
  Baureifes Land 68, 71
  Grundstück 68
  Karte 68
  Sitzung 68
  Spannbreite 68
Bodenwerte,
  forstwirtschaftliche Flächen 45
  gewerbliche Bauflächen 44
  landwirtschaftliche Flächen 46

*E*

Eigentumswohnungen 4, 63
Erbbaugrundstücke 45
Erbbaurecht 13

*F*

Fischteiche 48
Flächen für Entsorgung 51
Flächen für Versorgung 51
Flächenumsatz 11
Forstwirtschaftliche Flächen 45
Freiraumflächen 12

*G*

Gebietstypische Werte 72
Geldumsatz 11
Geschosswohnungsbau 72
Grundstücksverkehr 4
Gutachterausschuss
  Mitglieder 89
  Zusammensetzung 6

*K*

Käuferschichten 15
Kaufpreiskarte 10
Kaufpreissammlung 7, 10
Kaufverträge 10

*L*

Laubwald 46
Liegenschaftszinssatz 79

*M*

Marktanpassungskorrekturen 81
Marktübersicht der Städte und Gemeinden 18
Marktübersicht des Kreises 11
Mietspiegel 83
Milchwirtschaft 46
Mischwald 46

*N*

Nadelwald 46

*P*

Preisentwicklung,
  gewerbliche Bauflächen 45
  individueller Wohnungsbau 44, 76

*R*

Rohbauland 49
Rohertragsfaktoren 79

*S*

Siedlungsflächen 12
Siedlungsstruktur 7
Statistische Begriffe 91

*T*

Tabelle
  Anzahl Kaufverträge 13
  Baulandpreisindex 75
  Durchschnittswerte-Einzelhäuser 60
  Eigentumswohnungsindex 77
  Fischteiche 48
  Flächenumsatz 12
  Forstwirtschaftliche Ausgangswerte 46
  Geldumsatz 12
  Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke 56
  Käuferschichten 15
  Käuferströme 16
  Liegenschaftszinssätze 80
  Marktanpassungsfaktoren 81
  Rohertragsfaktoren 79
  Teileigentumspreise 66
  Übersicht Bodenrichtwerte 72
  Umrechnungskoeffizienten 78
  Umsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke 53
  Wohnungseigentumspreise 65
  Zwangsversteigerungen 17
Teileigentum 66
  Garagen 66
  Stellplätze 66
Teilmärkte 13

*U*

Übersicht über die Bodenrichtwerte 72, 74
Umrechnungskoeffizienten 78

*V*

Verkehrswert 6

*W*

Wertbestimmende Merkmale für
  Bauland 68
  forstwirtschaftliche Flächen 46
  landwirtschaftliche Flächen 47
Wesentliche Aussagen des Marktberichtes 4
Wohnungseigentum 63

*Z*

Zusammenarbeit mit
  Amtsgericht 10
  Finanzamt 68
  Notar 10
Zwangsversteigerungen 17

## 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.

## Fragebogen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Sie haben den **Grundstücksmarktbericht** des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis bezogen.
Um auch zukünftig Ihre Interessen berücksichtigen zu können, sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen. Deshalb möchten wir Sie bitten, nachstehende Fragen, getrennt nach Inhalt und Gestaltung/Lesbarkeit, nach dem Schulnotenprinzip (1 = sehr gut bis 5 = mangellhaft) zu bewerten:

| | Das Kapitel interessiert mich | | Bewertung des Inhalts | | | | | Bewertung der Gestaltung/Lesbarkeit | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ja | nein | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Kap. 1 - Wesentliche Aussagen des Marktebrichtes | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kap. 2 u. 3 - Zielsetzungen / Der Gutachterausschuss | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kap. 4 - Grundstücksmarkt im Jahr | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kap. 5 - Unbebaute Grundstücke | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kap. 6 - Bebaute Grundstücke | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kap. 7 - Wohnungs- und Teileigentum | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kap. 8 - Bodenrichtwerte | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kap. 9 - Erforderliche Daten der Wertermittlung | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kap. 10 - Strukturdaten | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Kap. 11 - Mietspiegel | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Gesamtwertung des Marktberichtes | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

Weitere Anregungen ……

……..

……..

……..

Ich bin (Wir sind):

| | |
|---|---|
| Immobilienmakler | ☐ ja |
| Mitarbeiter einer Bank / Sparkasse / Versicherung | ☐ ja |
| Mitarbeiter einer gewerblichen Liegenschafts- / Grundstücksverwaltung | ☐ ja |
| Mitarbeiter einer Stadt/Gemeinde/Körperschaft des öffentl. Rechts | ☐ ja |
| Privatperson | ☐ ja |
| Sachverständiger für Grundstücksbewertung | ☐ ja |
| Sonstige …… | ☐ ja |

Rückantwort an:
**An den**
**Gutachterausschuss für Grundstückswerte**
**im Oberbergischen Kreis**
**Moltkestr. 42**
**51643 Gummersbach**

Oder per E-Mail: gutachterausschuss@obk.de Oder per Fax.: 02261-889726228