

Grundstücksmarktbericht 2012

für den Oberbergischen Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

2012

FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Es wurde überwiegend Datenmaterial aus dem Jahr 2011 ausgewertet.

Beschlossen am 26. Juni 2012 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:

Servicezeiten:Mo. - Fr. 8:00 – 12:00 Uhr, Mo. - Mi. 13:00 – 16:00 Uhr
Do. 13:00 – 17:30 Uhr und nach Vereinbarung

Telefon:**Richtwertauskünfte:** (02261) 88 6230/31
Weitergehende Auskünfte und Gutachten: (02261) 88 6228/29/84/74

Fax:(02261) 88 972 8062

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:52,- €

Auflagenhöhe: 180

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 2011 _____	10
4.1 Die Kaufpreissammlung _____	10
4.2 Geld- und Flächenumsatz _____	11
4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen _____	14
4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis _____	15
4.5 Käuferstrukturen _____	18
4.5.1 Käuferschichten _____	18
4.5.2 Käuferströme _____	19
4.5.3 Alter der Käufer _____	20
4.6 Zwangsversteigerungen _____	20
4.7 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden _____	22
4.7.1 Stadt Bergneustadt _____	22
4.7.2 Gemeinde Engelskirchen _____	24
4.7.3 Stadt Gummersbach _____	26
4.7.4 Stadt Hückeswagen _____	28
4.7.5 Gemeinde Lindlar _____	30
4.7.6 Gemeinde Marienheide _____	32
4.7.7 Gemeinde Morsbach _____	34
4.7.8 Gemeinde Nümbrecht _____	36
4.7.9 Stadt Radevormwald _____	38
4.7.10 Gemeinde Reichshof _____	40
4.7.11 Stadt Waldbröl _____	42
4.7.12 Stadt Wiehl _____	44
4.7.13 Stadt Wipperfürth _____	46
5. Unbebaute Grundstücke _____	48
5.1 Individueller Wohnungsbau _____	48
5.2 Geschosswohnungsbau _____	48
5.3 Gewerbliche Bauflächen _____	48
5.4 Erbbaugrundstücke _____	49
5.5 Forstwirtschaftliche Flächen _____	49
5.6 Landwirtschaftliche Flächen _____	52
5.7 Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen _____	53
5.8 Bauerwartungsland und Rohbauland _____	54
5.9 Sonstige unbebaute Grundstücke _____	57
5.9.1 Ausgleichsflächen _____	57
5.9.2 Abbauland _____	57
5.9.3 Ver- und Entsorgungsflächen _____	57
5.9.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen _____	58
6. Bebaute Grundstücke _____	61
6.1 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke _____	61
6.2 Häufigkeitsverteilungen bebauter Grundstücke _____	64
6.3 Durchschnittliche Grundstückswerte bebauter Grundstücke _____	68

7. Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	72
7.1 Geld- und Flächenumsatz von Wohnungseigentum	72
7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum	73
7.2.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)	73
7.2.2 Wiederververkaufte Eigentumswohnungen	74
7.2.3 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern	77
7.3 Teileigentum	78
8. Bodenrichtwerte	79
8.1 Gesetzlicher Auftrag	79
8.2 Bodenrichtwertzonen im nicht beplanten Außenbereich	80
8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	81
8.4 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte	82
8.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe	84
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	85
9.1 Bodenpreisindexreihen	85
9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen	86
9.3 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen	87
9.4 Umrechnungskoeffizienten	87
9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke	90
9.5.1 Gebädefaktoren	90
9.5.2 Rohertragsfaktoren	95
9.6 Liegenschaftszinssätze	95
9.7 Marktanpassungskorrekturen	96
9.8 Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung	101
9.9 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	103
10. Strukturdaten und wichtige Adressen	104
11. Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht 2011	105
11.1 Bevölkerungsentwicklung	105
11.2 Pendler	112
11.3 Zu- und Abwanderung	114
11.4 Haushalte	118
12. Mietspiegel	118
Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	119
Anhang B: Mietzusammenstellung für gewerblich genutzte Objekte	121
Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses	124
Anhang D : Stichwortverzeichnis	125
Anhang E : Statistische Begriffe	126
Anhang F : Fragebogen	127

Hinweis: Das Kapitel 9 und Teile der Kapitel 5, 6 und 7 sind 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 vom Gutachterausschuss bezogen werden.



1. Wesentliche Aussagen des Marktberichtes

Folgende besondere Entwicklungen prägten in 2011 den Grundstücksmarkt:

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2011 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3 701 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 8,5 % mehr Kaufverträge bearbeitet als 2010. Der Gesamtgeldumsatz lag mit 393 Mio. € rd. 10,5% über dem des Vorjahres. Mit 1 134 Hektar lag der Gesamtflächenumsatz rd. 10,56 % unter dem von 2010.

Die Fallzahlen von abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren fielen gegenüber dem Jahr 2010 um rd. 21 % auf 120 und lagen damit deutlich unter dem 5-jährigen Mittelwert (136).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist in 2011 wieder deutlich gestiegen. Mit 627 Verträgen wurden rd. 11 % mehr Kauffälle registriert. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt stieg sogar um rd. 19 %, während der Flächenumsatz um rd. 18 % rückläufig war.

Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues sowie für Gewerbe blieben gegenüber 2010 im Wesentlichen unverändert.

Die Durchschnittswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind tlw. auf dem Niveau des Vorjahres, tlw. auch um 5 Cent/m² gestiegen. Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen konnte ein Preisanstieg von 5 Cent/m² verzeichnet werden.

Bebaute Grundstücke

In 2011 wurden erneut rd. 16,5 % mehr bebaute Grundstücke veräußert als in 2010. Die 1 604 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 278 Mio. Euro. Dies ist ein Plus von ebenfalls ca. 16,5 %. Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 147.800 € rd. 2,5 % unter dem Niveau von 2010, was jedoch auf unterschiedliche Baujahrsschwerpunkte zurückzuführen ist (vergleiche Ausführungen auf S. 66 ff). Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Immobilienpreise des individuellen Wohnungsbaues gegenüber 2010 wieder leicht positiv entwickelt haben.

Bei Doppelhäusern, deren Grundstücke zwischen 250 und 500 m² groß sind, lag der Durchschnittspreis mit rd. 131.300 € rd. 11 % unter dem Niveau von 2010. Der Durchschnittswert von Doppelhäusern mit einer Grundstücksgröße zwischen 501 und 1 000 m² betrug 130.200 € und lag ebenfalls rd. 11 % unter dem Vorjahreswert.

Die Preise von Reihenmittelhäusern lagen mit 121.100 € ca. 5 % unter dem Vorjahresniveau. Hier ist jedoch anzumerken, dass lediglich 13 Verkäufe ausgewertet werden konnten.

Wohnungseigentum

Mit insgesamt 659 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt auf dem gleichen Niveau wie 2010 (666) geblieben. Der Geldumsatz lag mit rd. 57,4 Mio. € rd. 4 % über dem des Vorjahres.

Die neuen Eigentumswohnungen (Erstverkauf) lagen mit durchschnittlich 1.960 €/m²-Wohnfläche nur geringfügig über dem Niveau von 2010 (1.995 €/m²). Bei wiederverkauften Eigentumswohnungen der Baujahrsgruppen 1950 bis 1960 war ein Preisanstieg von rd. 3,5 % zu verzeichnen. Preise der Wohnungen der Baujahrsgruppe 1965 bis 1995 fielen um rd. 6,5 %, während die Preise der Wohnungen der Baujahrsgruppe 2000-2008 wiederum um rd. 5,5 % anstiegen.

Allgemein

Der Grundstücksmarktbericht wurde um das Kapitel 11 „Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht 2011“ erweitert. Hier wurden insbes. Aussagen zur Demografie abgedruckt.

Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

	steigend 	leicht steigend 	stagnierend 	leicht fallend 	fallend 
Unbebaute Grundstücke				Preise	Anzahl
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau					
Gewerbebauland					
Landwirtschaftliche Grundstücke					
Forstwirtschaftliche Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)					
freistehende					
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 250 - 500 m ²)					
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 500 - 1.000 m ²)					
Reihenmittelhäuser					
Wohnungseigentum					
Wiederverkaufte ETW Baujahr vor 1960					
Wiederverkaufte ETW Baujahr 1960 - 1995					
Wiederverkaufte ETW Baujahr nach 2000					
Erstverkäufe nach Fertigstellung					

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Die Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes erfolgt gemäß § 13 Gutachterausschussverordnung NRW (GAVO NRW). Dieser Bericht soll helfen, den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis transparent darzustellen. Er gibt u. a. die Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und die Marktübersicht für den aktuellen Berichtszeitraum wieder. Alle verwendeten Daten sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden.

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

Der Grundstücksmarktbericht wendet sich insbesondere an die Bewertungssachverständigen, die Wohnungswirtschaft, den Handel und die Banken, das Gewerbe und die Industrie, aber auch an den privaten Grundstückseigentümer und nicht zuletzt an die öffentliche Hand mit den Aufgabenbereichen Städtebau und Wirtschaftsförderung.

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



3. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

3.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Einrichtung der Gutachterausschüsse war das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960. Am 1. Jan. 1990 trat das Baugesetzbuch (§§ 192 bis 199 BauGB) in der jeweils geltenden Fassung an dessen Stelle. Mit dem 19. Mai 2010 ersetzt die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die vormals geltende Wertermittlungsverordnung (WertV) und regelt die Verfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes und zur Ableitung von Bodenrichtwerten sowie erforderliche Daten zur Wertermittlung. Weitere Rechtsgrundlagen bilden die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) in der geltenden Fassung, der Kaufpreissammlungserlass und der Entwurf des Bodenrichtwerterlasses NRW.

3.2 Bildung der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind in Nordrhein-Westfalen auf der Grundlage des BBauG bei den kreisfreien Städten, den Kreisen und in späteren Jahren auch bei den Großen kreisangehörigen Städten eingerichtet worden. Seit dem 1. Jan. 1998 können die betroffenen Gebietskörperschaften vereinbaren, dass für innerhalb eines Kreises liegende Große kreisangehörige Städte oder für den Kreis und eine oder mehrere Große kreisangehörige Städte innerhalb des Kreises ein gemeinsamer Gutachterausschuss gebildet wird.

3.3 Zusammensetzung

Der Gutachterausschuss, der aus einem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern besteht, ist ein unabhängiges und an Weisungen nicht gebundenes Gremium. Die im Gutachterausschuss tätigen ehrenamtlichen Gutachter aus den Bereichen Bauwirtschaft, Land- und Forstwirtschaft, Vermessungs- und Liegenschaftswesen, der Immobilienwirtschaft und anderen Fachbereichen verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung.

Die aktuelle Zusammensetzung ist dem Anhang C zu entnehmen.

3.4 Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss erstattet u. a. Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken. „Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gut-

achten 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 erstellt werden.

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

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

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

Die Bodenrichtwerte werden regelmäßig zum Stichtag 1. Januar eines Jahres ermittelt und in Form von Bodenrichtwertdarstellungen im Internet (www.borisplus.nrw.de oder <http://rio.obk.de>) veröffentlicht.

Außerdem beschließt der Gutachterausschuss auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für die Gemeinden seines Zuständigkeitsbereiches gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte. Erstmals hat der Gutachterausschuss im Jahre 2011 einen Wohnungsmarktbericht für den Oberbergischen Kreis herausgegeben (vergl. Kap. 11).

3.5 Zuständigkeitsbereich

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

Mit einer Fläche von 919 km² und ca. 280 300 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 Arbeiterwohnungs-siedlungen ein.

Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den über 5 000 Bodenrichtwertzonen des Kreises und in der Struktur des Grundstücksmarktes wieder. Vergleiche auch Ausführungen auf Seite 77 ff.

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. 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. 280 300 Einwohnern.



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

3.6 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Aufgaben

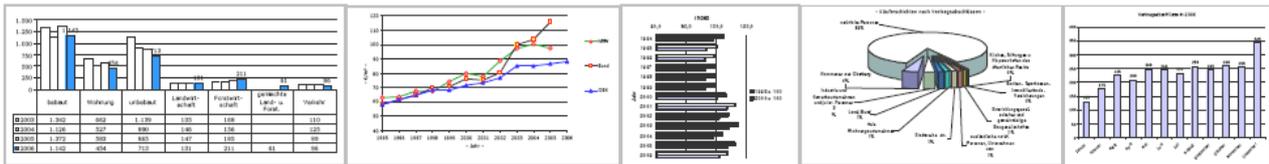
Zur Vorbereitung und Durchführung der Pflichtaufgaben (vgl. 3.4) bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist und fachlich der abschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

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
- Vorbereitung von Veröffentlichungen des Ausschusses einschl. des Grundstücksmarktberichtes
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige ausgewertete Daten
- Vorbereitung der Wertermittlungen in Einzelfragen / Verkehrswertgutachten

Zusammensetzung

Die vorgenannten Aufgaben wurden in 2011 vom Team der Geschäftsstelle Frau Petra Voigt, Frau Andrea Vasbender, Herr Stefan Zimmermann, Herr Dipl. Ing. Dietmar Graf, Herr Dipl. Ing. Andreas Nefzger, Herr Dipl. Ing. Edgar Sure und Herr Dipl. Ing. Arno Heedt wahrgenommen.



4. Grundstücksmarkt des Jahres 2011

4.1 Die Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss führt auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen eine Kaufpreissammlung. In ihr werden alle grundstücksbezogenen Daten anonymisiert erfasst und entsprechend den rechtlichen Gegebenheiten, dem Zustand und der Entwicklung von Grund und Boden, der tatsächlichen Nutzung und der Lage des Grundstückes ausgewertet.

Um dem Gutachterausschuss aktuelle marktkonforme Daten zur Verfügung zu stellen, wurde im Bundesbaugesetz Folgendes geregelt: Jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, ist von der beurkundenden Stelle in Abschrift bzw. Kopie dem Gutachterausschuss zu übersenden. Dabei ist es unerheblich, ob das Grundstück gegen Entgelt oder durch Tausch seinen Eigentümer wechselt.

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

Im langjährigen Mittel werden pro Jahr ca. 3 300 Kaufverträge und ca. 120 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen:

- Der beschreibende Nachweis enthält die Kaufpreise und ergänzende Daten zum Kauffall (Rechtsgang, 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.

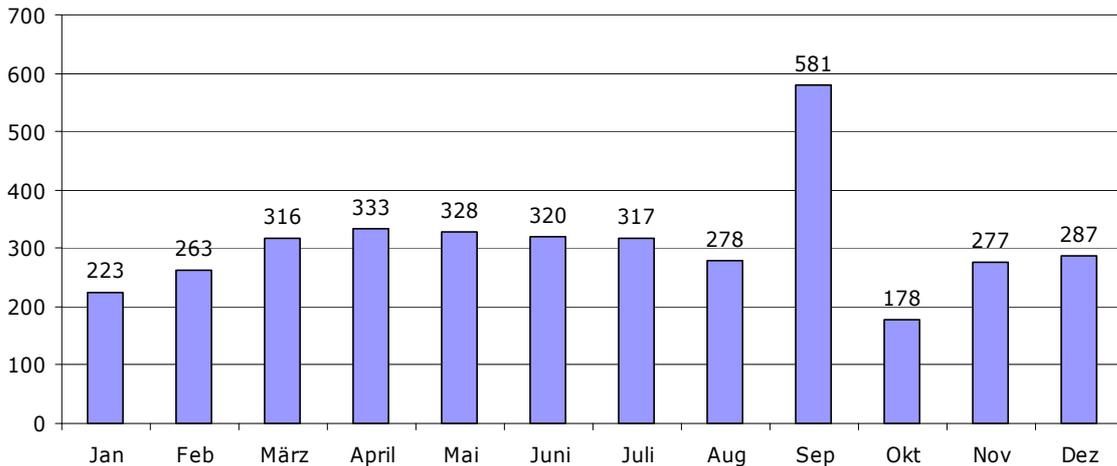
Zu jedem Kaufvertrag werden ergänzende Daten bei den Käufern erfragt. Dazu werden diese angeschrieben und gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, da nicht alle für eine Auswertung erforderlichen Daten aus den Verträgen zu entnehmen sind.

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 Kaufpreis-

sammlung zu. Darüber hinaus wird seit 1992 aus der Vielzahl der Daten ein Grundstücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis mit seinen spezifischen Teilmärkten erstellt.

Im Jahr 2011 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 3 477 Kaufverträge abgeschlossen. Darin enthalten sind auch die Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerung von Immobilien. Durch Mehrfachauswertungen konnten insgesamt 3 701 Kauffälle ausgewertet werden. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung über das Jahr.

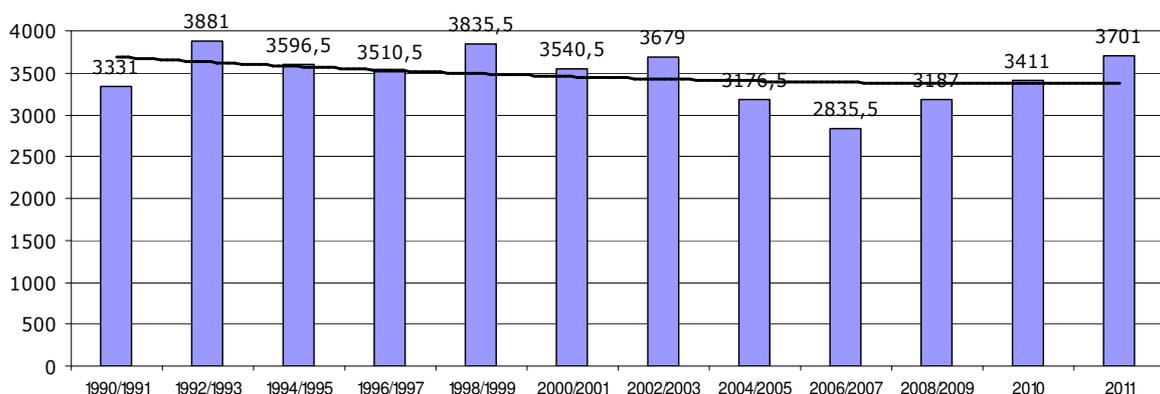
Vertragsabschlüsse in 2011



Der sprunghafte Anstieg der Kauffälle im September ist auf die Änderung der Grunderwerbsteuer von 3,5 % auf 5 % zum 1.10.2011 zurückzuführen, was sich in den Folgenmonaten, die normalerweise zu den stärksten Verkaufsmonaten zählen, bemerkbar machte.

Die langjährige Entwicklung der Fallzahlen zeigt nachfolgende Grafik. Zur besseren Darstellung wurden, bis auf das aktuelle Berichtsjahr, i.d.R. immer zwei Jahre zusammengefasst.

ausgewertete Kauffälle seit 1990 - I.d.R. Mittel aus 2 Jahren



4.2 Geld- und Flächenumsatz

Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über die Anteile der einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises am gesamten Geld- und Flächenumsatz für das Jahr 2011.

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

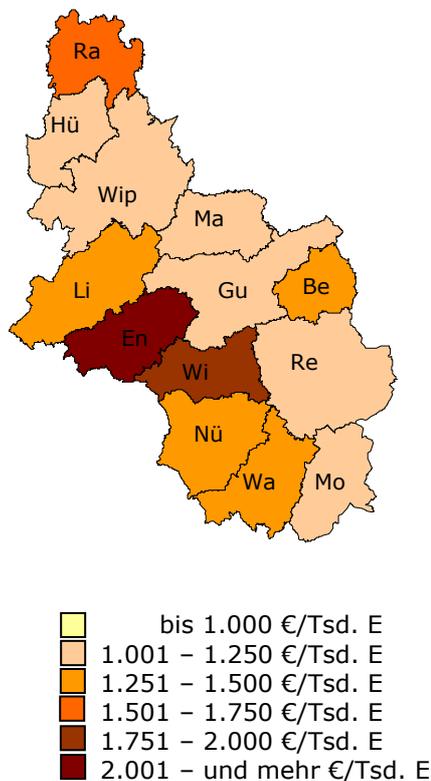
Nachfolgende Tabelle stellt gemeindeweise das Verhältnis „Gesamtgeldumsatz 2011 pro Einwohnerzahl“ dar.

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Gesamtgeldumsatz pro Einwohnerzahl

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl ¹⁾ (Stand 30.6.2011)	Gesamtgeldumsatz 2011 [Mio. €]	Gesamtgeldumsatz/ Einwohnerzahl 2011	Gesamtgeldumsatz/ Einwohnerzahl Mittelwert 2007-2011
Engelskirchen	19 991	41,34	2.068 €	1.359 €
Wiehl	25 641	49,20	1.919 €	1.459 €
Radevormwald	22 455	35,72	1.591 €	1.541 €
Waldbröl	19 311	28,73	1.488 €	1.235 €
Nümbrecht	17 219	25,58	1.486 €	1.428 €
Lindlar	22 065	31,41	1.424 €	1.276 €
Bergneustadt	19 502	25,62	1.314 €	1.076 €
Gummersbach	51 165	63,13	1.234 €	1.204 €
Reichshof	19 530	23,85	1.221 €	1.086 €
Marienheide	13 774	15,31	1.112 €	1.087 €
Wipperfürth	23 113	25,09	1.086 €	1.050 €
Hückeswagen	15 617	16,84	1.078 €	1.096 €
Morsbach	10 943	11,22	1.026 €	888 €
Oberbergischer Kreis	280 326	393,05	1.402 €	1.231 €

¹⁾ Quelle: IT.NRW

Nachfolgende Grafik zeigt den Gesamtgeldumsatz pro 1.000 Einwohner:



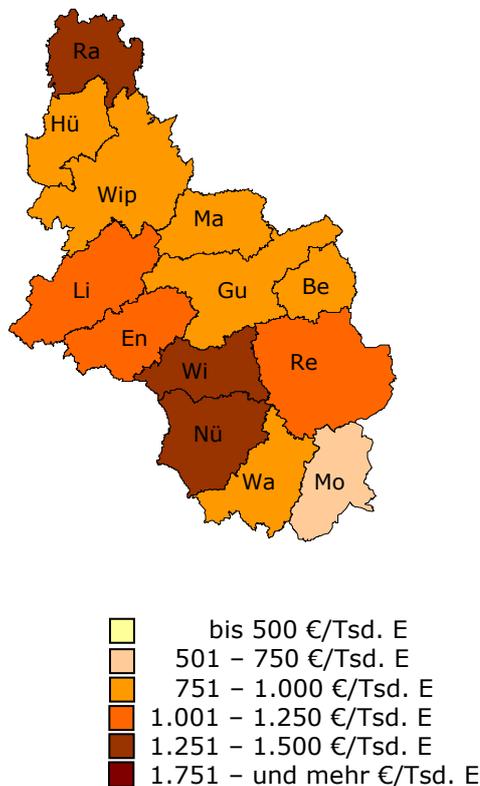
Im Oberbergischen Kreis treten natürliche Personen i.d.R. zu über 86% als Käufer auf (vergl. auch Kap. 4.5). Betrachtet man lediglich den Geldumsatz, der durch diese Käuferschicht erzielt wurde und stellt diesen ins Verhältnis zu den Einwohnerzahlen der jeweiligen Gemeinden, ergibt sich nachfolgende Verteilung.

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Geldumsatz natürlicher Personen (Käufer) pro Einwohnerzahl

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl ¹⁾ (Stand 30.6.2011)	Geldumsatz - nur Erwerber natürliche Personen [Mio. €]	Geldumsatz - Erwerber nat. Personen/ Einwohnerzahl 2011	Geldumsatz - Erwerber nat. Personen/ Einwohnerzahl 2010
Wiehl	25 641	39,47	1.539 €	1.235 €
Nümbrecht	17 219	24,36	1.415 €	1.249 €
Radevormwald	22 455	31,35	1.396 €	893 €
Engelskirchen	19 991	23,75	1.188 €	1.175 €
Reichshof	19 530	22,36	1.145 €	974 €
Lindlar	22 065	25,22	1.143 €	1.100 €
Gummersbach	51 165	50,97	996 €	878 €
Wipperfürth	23 113	22,87	990 €	863 €
Marienheide	13 774	13,56	985 €	856 €
Waldbröl	19 311	17,74	919 €	960 €
Hückeswagen	15 617	14,22	911 €	811 €
Bergneustadt	19 502	15,79	810 €	914 €
Morsbach	10 943	8,06	737 €	655 €
Oberbergischer Kreis	280 326	309,74	1.105 €	973 €

¹⁾ Quelle: IT.NRW

Nachfolgende Grafik zeigt den Geldumsatz pro 1.000 Einwohner der natürlichen Personen (Erwerber):



Nachfolgende Tabelle gibt das Verhältnis „Flächenumsatz / Gesamtfläche“ wieder.

Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz / Gesamtfläche

Stadt / Gemeinde	Flächenumsatz (ha)	Gesamtfläche¹⁾ (ha)	Flächenumsatz / Gesamtfläche
Bergneustadt	69,05	3 788,5	1,82%
Gummersbach	159,19	9 541,5	1,67%
Nümbrecht	109,62	7 178,2	1,53%
Radevormwald	81,92	5 386,3	1,52%
Lindlar	113,87	8 587,7	1,33%
Waldbröl	81,66	6 332,2	1,29%
Morsbach	70,14	5 596,2	1,25%
Reichshof	143,67	11 465,6	1,25%
Engelskirchen	69,39	6 303,2	1,10%
Wiehl	55,71	5 326,1	1,05%
Wipperfürth	106,53	11 829,9	0,90%
Marienheide	41,02	5 496,4	0,75%
Hückeswagen	32,62	5 052,5	0,65%
Oberbergischer Kreis	1134,39	91 884,4	1,23%

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

4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2011 rd. 80,2 % : 19,8 %. Eine weitere Differenzierung ist im Internet unter www.obk.de/cms200/kreis/zahlen/statistisch/ zu ersehen.

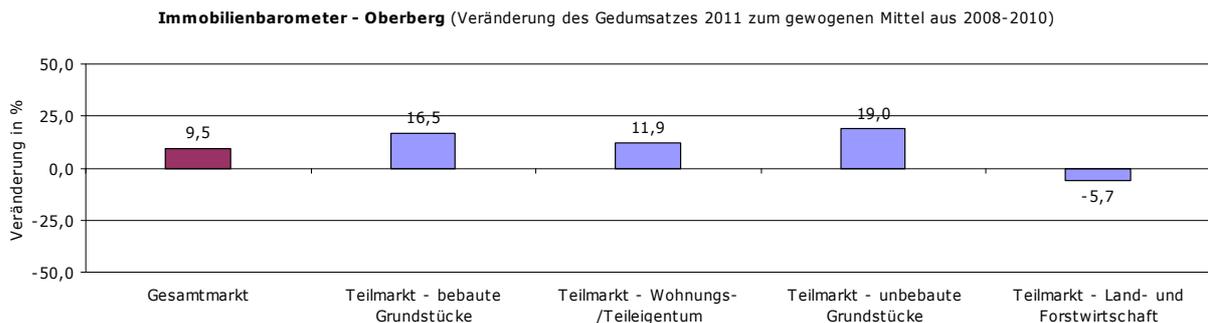
4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis

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.

Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Oberbergischen Grundstücksmarktes in 2011 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.

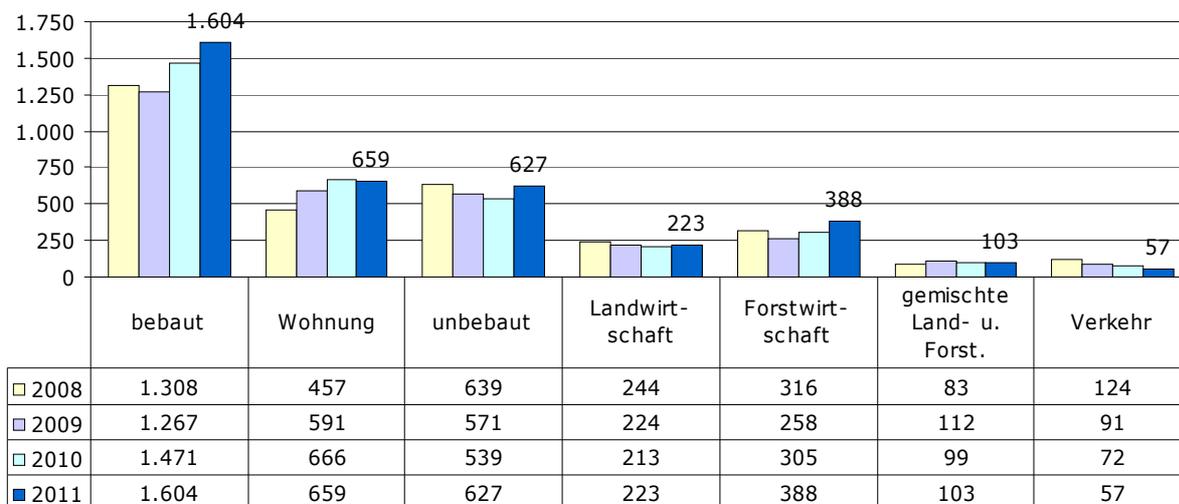


Insgesamt stellt sich der Umsatz wie folgt dar:

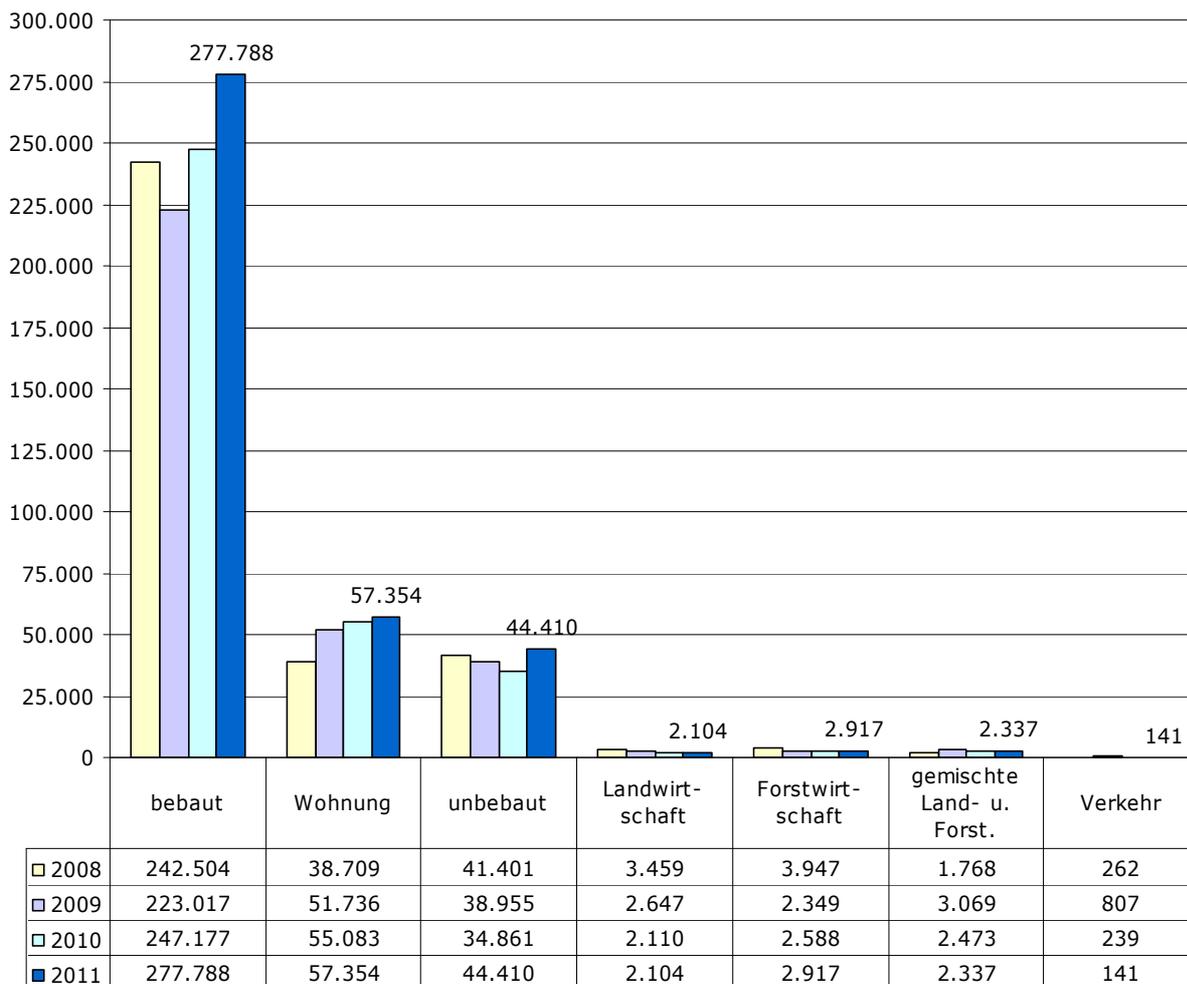
Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2008	3 215	338.622	1 401,1
2009	3 159	327.691	1 200,1
2010	3 411	355.695	1 270,1
2011	3 701	393.047	1 134,4

Auf der folgenden Seite und den Seiten 22 - 47 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 2011 sowie deren Entwicklung wiedergegeben. Bei diesen Marktübersichten werden **alle** Kauffälle berücksichtigt, einschließlich solcher, die als solche mit besonderen Verkaufsumständen in den entsprechenden Einzelauswertungen (ab S. 48 ff.) nicht berücksichtigt werden. Diese Übersichten können u. U. auch von großvolumigen Einzelkäufen beeinflusst werden.

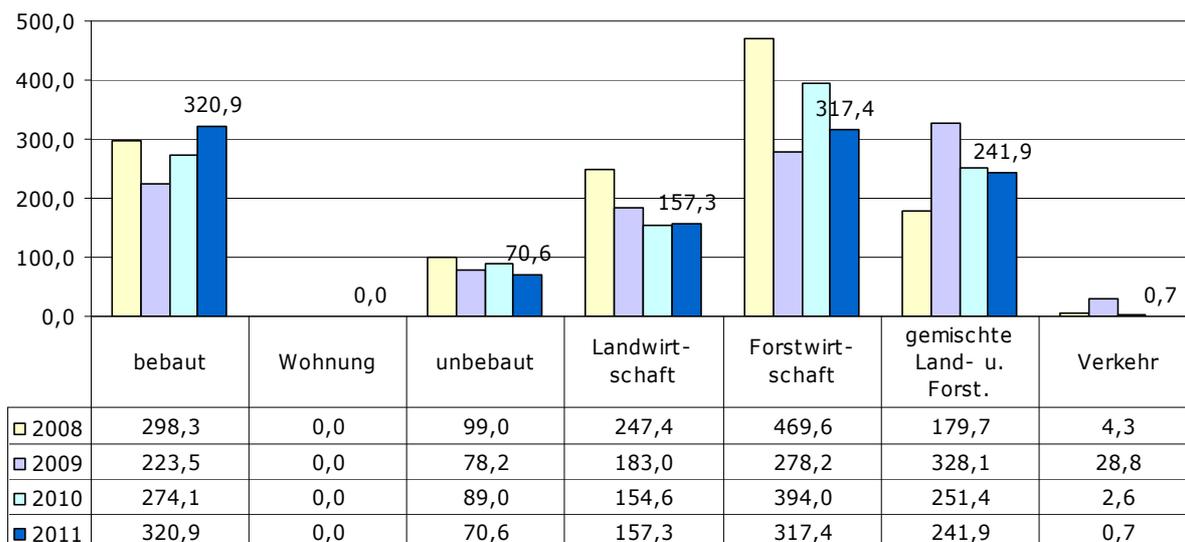
Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



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

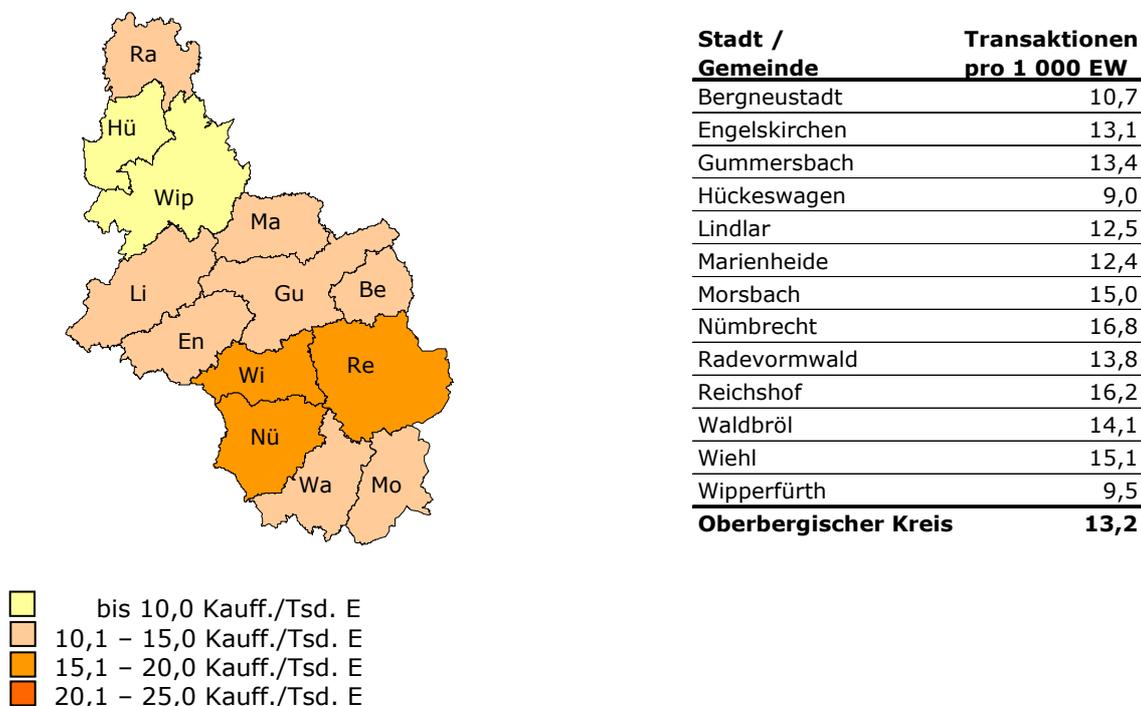


Flächenumsatz [ha] im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



Die Intensität der Transaktionen (Verkäufe) von Immobilien im Oberbergischen Kreis ist sehr unterschiedlich. Sie schwankt von 9 Kauffällen pro 1 000 Einwohner in Hückeswagen und zwischen 16 und 17 Kauffällen pro 1 000 Einwohner in Nümbrecht und Reichshof. Der Durchschnitt auf Kreisebene beträgt 13,2 Kauffälle pro 1 000 Einwohner.

Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung aller Transaktionen pro 1 000 Einwohner:



Zum Vergleich: Der Bundesdurchschnitt lag 2010 bei 11,7 Kauffällen pro 1 000 Einwohner.

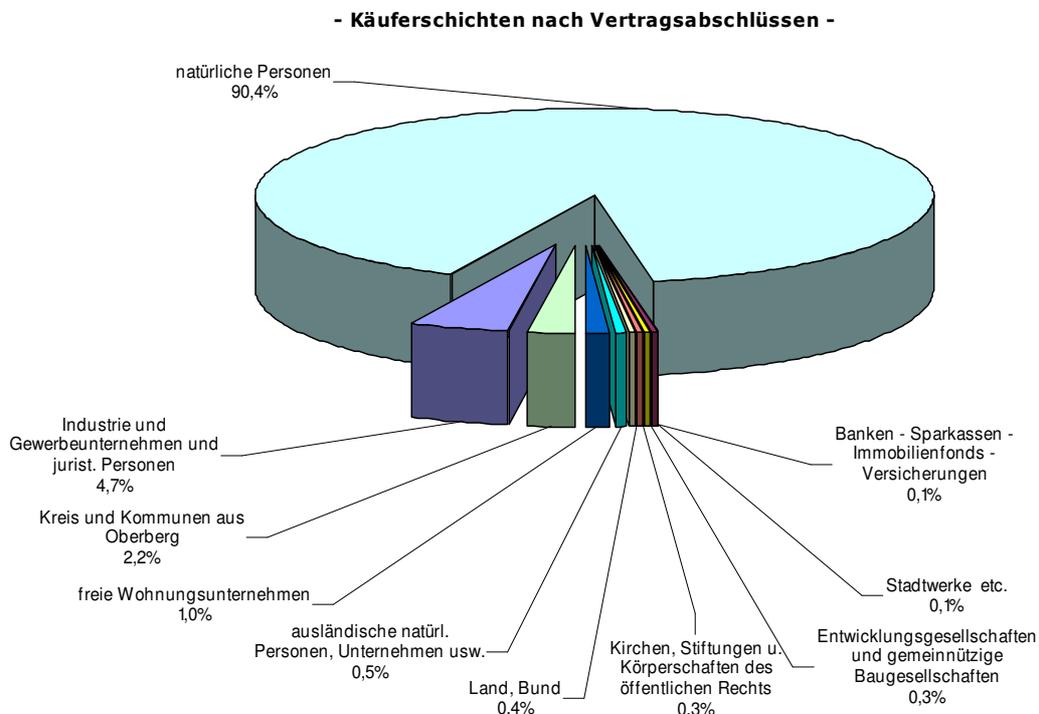
4.5 Käuferstrukturen

4.5.1 Käuferschichten

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Mit rd. 90 % liegt der Hauptanteil wie in den Vorjahren bei den natürlichen Personen. Diese Käufergruppe erzielte mit rd. 310 Mio. Euro rd. 79 % des Geldumsatzes. Die Industrie- und Gewerbeunternehmen sind mit rd. 5 % am Grundstücksmarkt beteiligt, erzielten jedoch mit rd. 65,6 Mio. Euro rd. 17 % des Geldumsatzes.

Tabelle: Käuferschichten

Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2007	2008	2009	2010	2011	2007-2011
Banken - Sparkassen - Immobilienfonds - Versicherungen	1,20	0,22	0,25	0,06	0,06	0,36
Stadtwerke etc.	0,21	0,28	0,38	0,47	0,14	0,30
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	0,71	0,28	1,36	0,82	0,31	0,70
Kirchen, Stiftungen u. Körperschaften des öffentlichen Rechts	4,87	0,31	4,60	3,34	0,31	2,69
Land, Bund	4,10	0,72	0,48	1,14	0,42	1,37
ausländische natürl. Personen, Unternehmen usw.	0,85	0,53	0,76	0,56	0,53	0,64
freie Wohnungsunternehmen	0,21	1,15	4,66	4,69	0,97	2,34
Kreis und Kommunen aus Oberberg	0,25	5,51	1,20	0,70	2,22	1,98
Industrie und Gewerbeunternehmen und jurist. Personen	0,78	4,76	0,57	0,32	4,69	2,22
natürliche Personen	86,82	86,25	85,73	87,89	90,37	87,41



Anmerkung: 0% = weniger als 0,5%

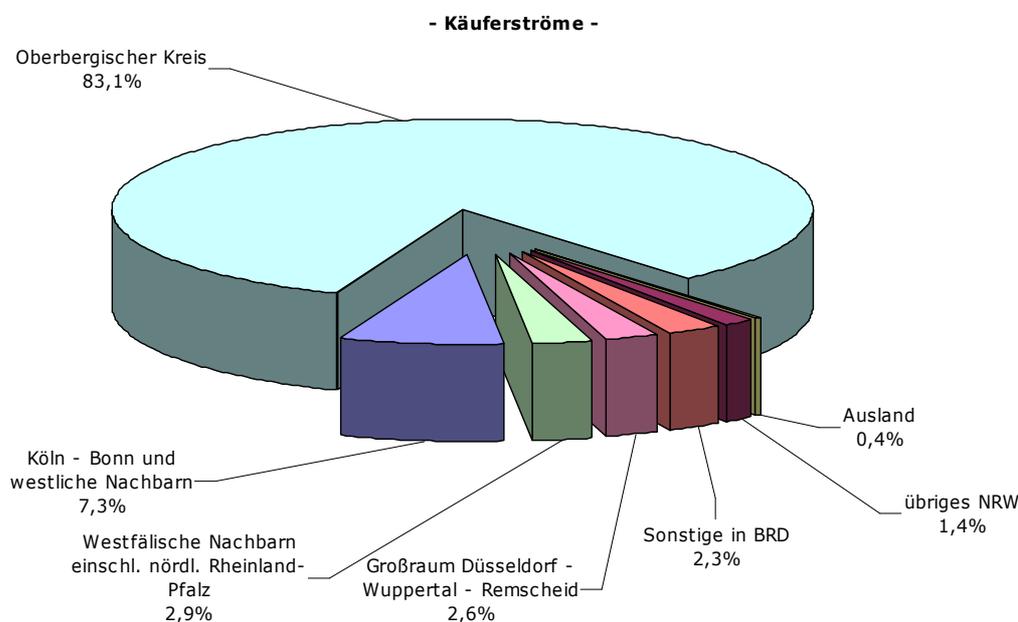
4.5.2 Käuferströme

Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammt der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich mit 7,3 % Käuferanteil wider. Damit liegt dieser Einfluss über dem Vorjahresniveau, allerdings geringfügig unter dem mehrjährigen Durchschnitt.

Das Interesse aus dem Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, das insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, liegt mit 2,6 % auf dem Niveau des mehrjährigen Mittels. Käufer aus dem benachbarten westfälischen Raum einschließlich dem nördlichen Rheinland-Pfalz sind gegenüber 2010 etwas zurückgegangen, liegen mit rd. 3,0 % aber geringfügig über dem mehrjährigen Niveau.

Tabelle: Käuferströme

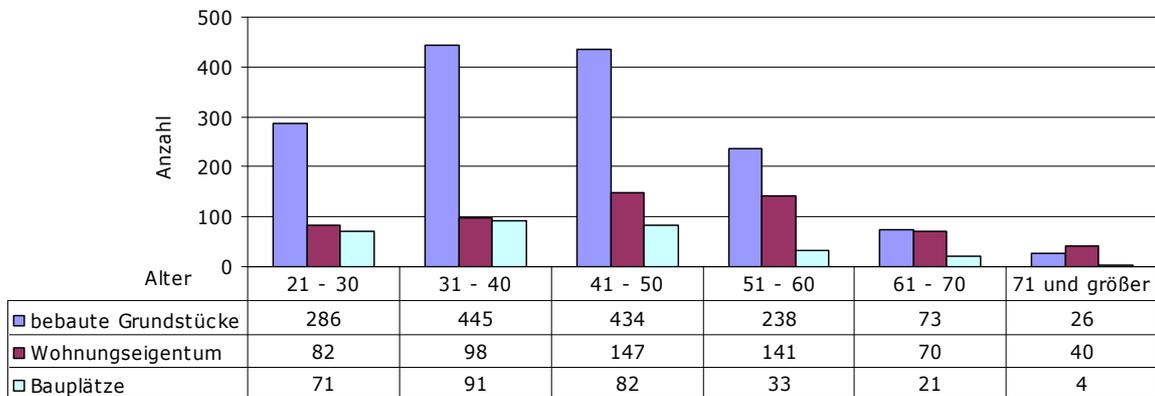
Erwerber aus:	Vertragsabschlüsse in %					Mittel 2007 - 2011
	2007	2008	2009	2010	2011	
Ausland	0,38	0,63	0,76	0,59	0,38	0,55
übriges NRW	0,77	0,82	1,80	1,61	1,39	1,28
Sonstige in BRD	4,02	2,29	2,05	2,41	2,29	2,62
Großraum Düsseldorf - Wuppertal - Remscheid	1,92	3,11	2,40	2,91	2,56	2,58
Westfälische Nachbarn einschl. nördl. Rheinland-Pfalz	2,49	2,33	2,65	3,22	2,95	2,73
Köln - Bonn und westliche Nachbarn	11,88	5,75	5,84	6,53	7,29	7,46
Oberbergischer Kreis	78,54	85,07	84,49	82,74	83,14	82,80



4.5.3 Alter der Käufer

Erstmalig konnten für die Teilmärkte bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und unbebaute Grundstücke (nur Bauplätze) ausgewertet werden, welche Altersgruppen was gekauft haben.

Wer kaufte 2011 was in Oberberg (Teilmärkte)



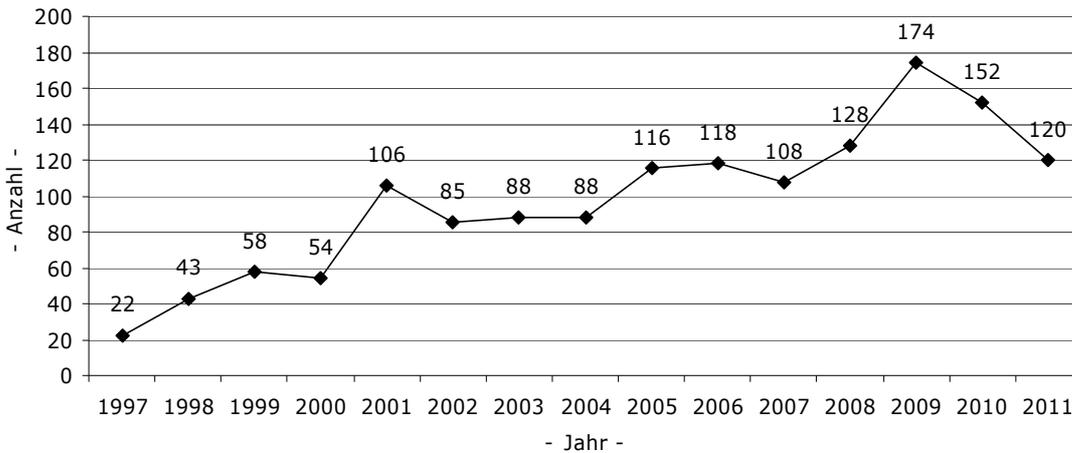
Bebaute Grundstücke wurden vorwiegend von 31- bis 50-jährigen gekauft, Wohnungseigentum hingegen bevorzugt von 41- bis 60-jährigen. Aber auch die über 70-jährigen kauften noch verhältnismäßig viel Wohnungseigentum. Hier spielt der Umstand eine Rolle, dass in den Eigentumswohnungsanlagen immer mehr betreutes Wohnen angeboten wird und dass sich die Eigentümer von Eigentumswohnungen i.d.R. nicht mehr um Umlagen (Garten etc.) kümmern müssen. Bauplätze wurden am häufigsten von den 21- bis 50-jährigen gekauft.

4.6 Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Tabelle enthält Daten zu abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren. Die Fallzahlen gingen um rd. 21 % zurück. Der Geldumsatz fiel um 17 % auf rd. 10 Mio. Euro. Der Flächenumsatz lag mit 21 Hektar rd. 66 % unter dem Vorjahresniveau.

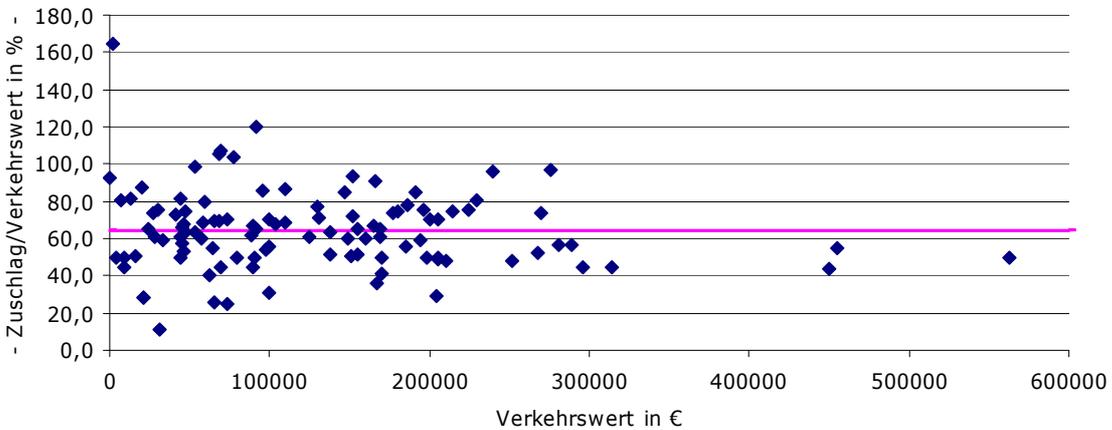
Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl	22	43	58	54	106	85	88	88	116	118	108	128	174	152	120
[ha]	6	17	23	21	38	58	38	43	25	34	36	30	76	61	21
[Tsd. €]	2.569	8.803	5.616	5.354	8.066	8.352	6.883	9.387	11.015	10.407	11.389	12.592	17.624	11.976	9.930

Anzahl der Zwangsversteigerungen



Aus 107 der 120 Beschlüsse des Jahres 2011 ergab sich, dass die Zuschläge der versteigerten Grundstücke im Mittel um **35,5 %** unter den im Rahmen der Zwangsversteigerung ermittelten Verkehrswerten lagen. **Der Mittelwert des Verhältnisses Zuschlag/Verkehrswert betrug demnach 64,5 %**. Die Standardabweichung betrug **±21,4 %** und der Median 63,2 %. Die nachstehende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse (2011)



Zwischen den unterschiedlichen Grundstücksarten (bebaut, unbebaut und Wohnungseigentum) konnte festgestellt werden, dass bebaute Objekte durchschnittlich rd. 2 % über dem Mittelwert von 64,5 % lagen, unbebaute (incl. land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen) rd. 9 % über und Wohnungseigentum rd. 8 % unter dem Mittelwert lagen.

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 19 500 Einwohner. Die Industrie ist recht vielseitig mit Schwerpunkten im Fahrzeugbau, in der Kunststoffverarbeitung und im Maschinenbau.

An weiterführenden Schulen sind in Bergneustadt ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule 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

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

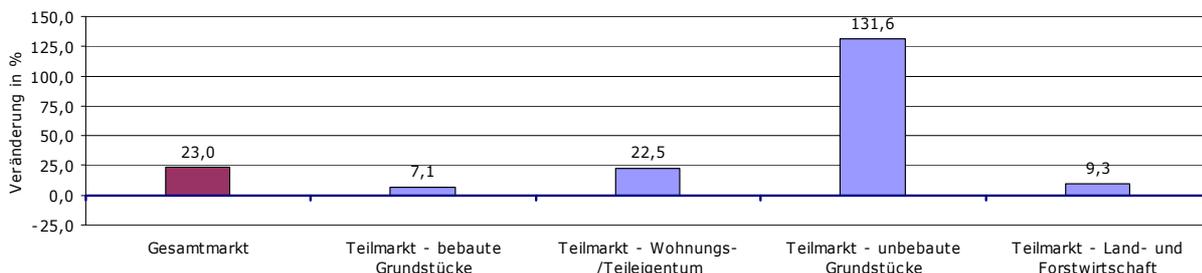
Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehrath in Reichshof. Im gemeinsamen V. Planungsabschnitt sind noch Grundstücke verfügbar.

In Bergneustadt besteht das Gewerbegebiet Lingesten mit ca. 4,5 Hektar bebaubarer Fläche in gut erschlossener Lage. Die Grundstücke befinden sich zurzeit in der Vermarktung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2012.)

Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Bergneustädter Grundstücksmarktes in 2011 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.

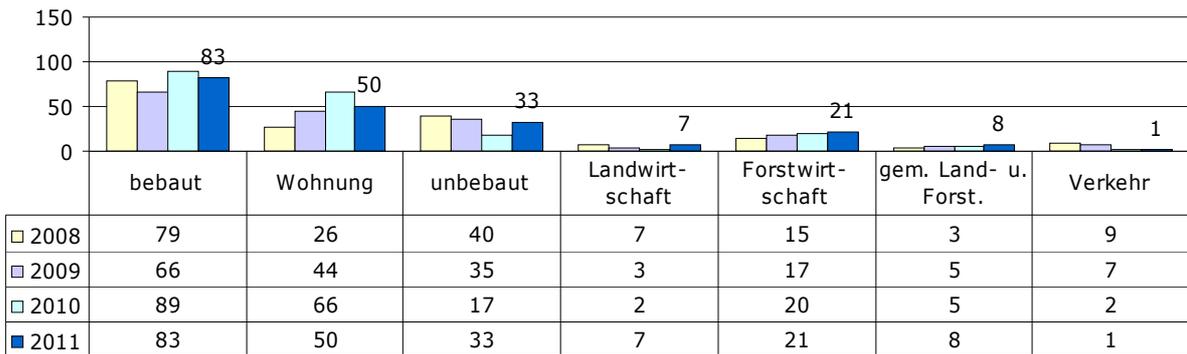
Immobilienbarometer - Bergneustadt (Veränderung des Geldumsatzes in 2011 zum gewogenen Mittel aus 2008-2010)



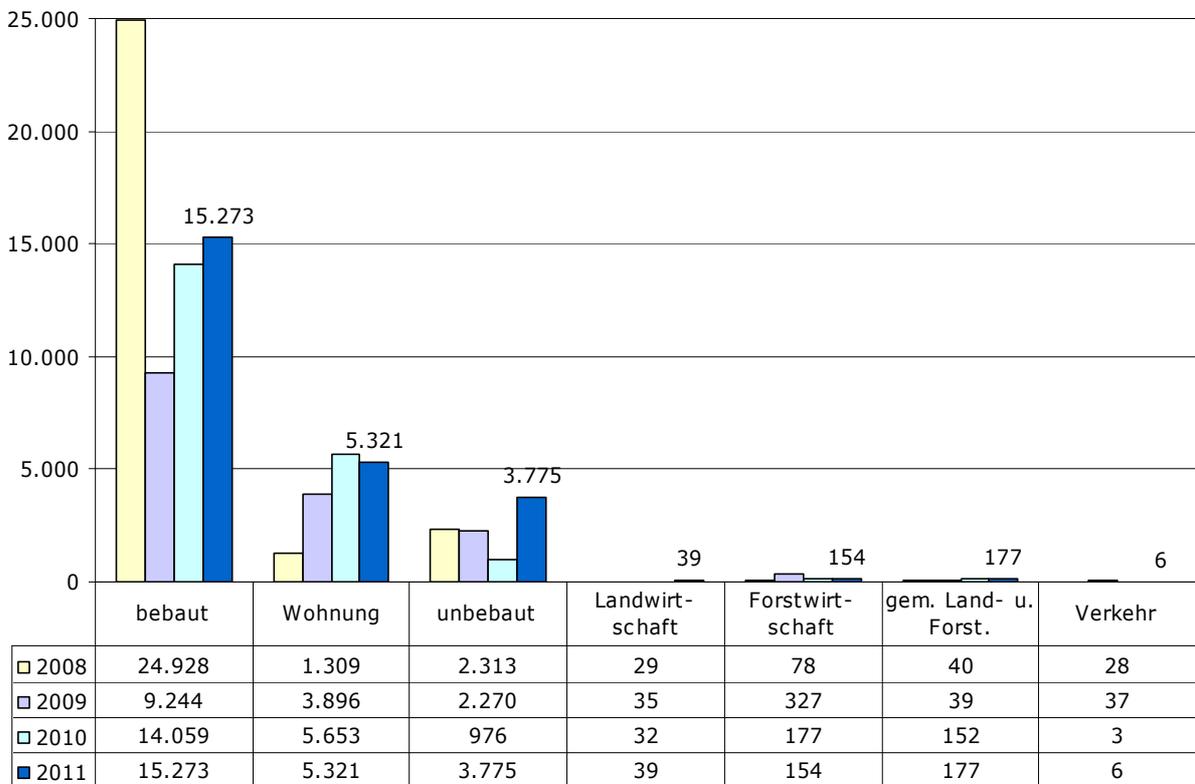
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Bergneustadt auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2008	179	30.012	49,8
2009	179	15.878	56,1
2010	201	21.052	70,4
2011	208	25.616	69,1

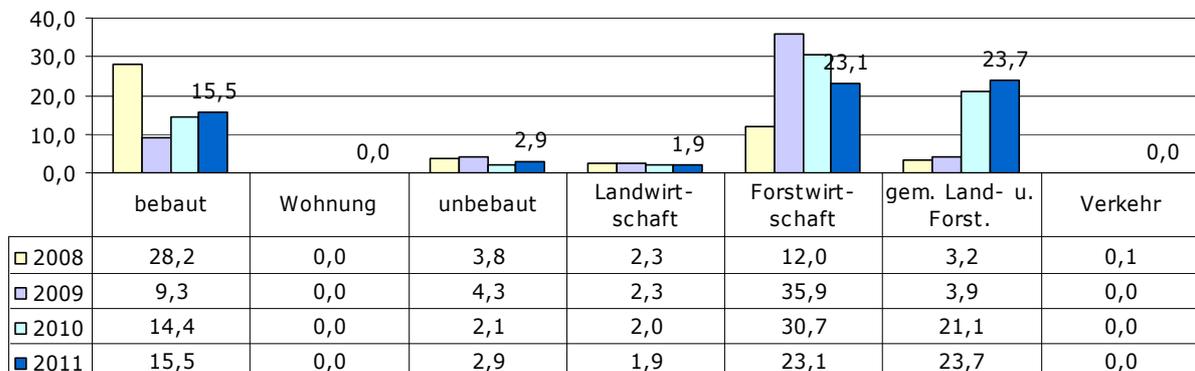
Anzahl der Kaufverträge in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



4.7.2 Gemeinde Engelskirchen

Im Westen des Oberbergischen Kreises gelegen, grenzt Engelskirchen an den Rhein-Sieg-Kreis und an den Rheinisch-Bergischen-Kreis. Kreisangehörige Nachbarn sind Lindlar, Gummersbach und Wiehl. Die höchste Erhebung befindet sich in der Nähe des Heckberges mit ca. 380 m über NN. Die Agger mit einigen Staus und deren Nebenflüsse Leppe und Wiehl sind die wichtigsten Gewässer.

Heute hat Engelskirchen rund 20 000 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 eine Rehaklinik sind aus dem Gesundheitssektor zu erwähnen. Touristisch interessant sind die Aggertalhöhle, Schloss Ehreshoven, das Schmiedemuseum Ölchens Hammer und das Industriemuseum in Engelskirchen.

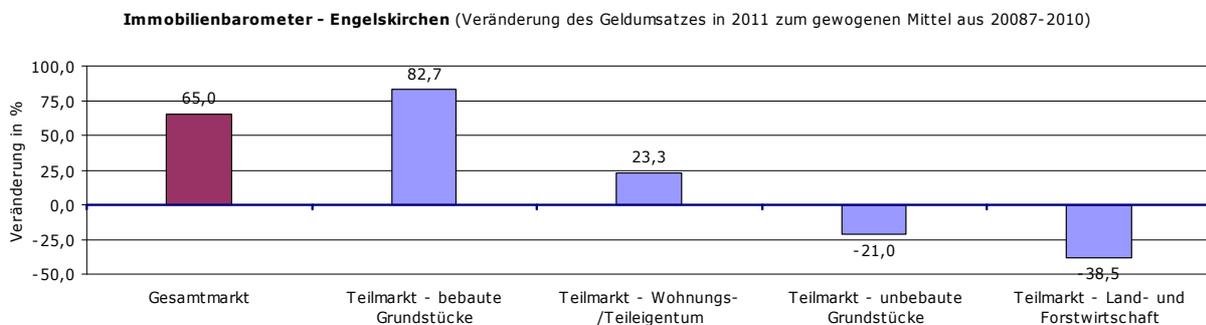
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Im Ortsteil Hardt sollen in einem ca. 1,7 ha großen Plangebiet ca. 25 Bauplätze entstehen. In Ränderoth wurde für den Bereich Lessingstraße eine Satzung nach § 34 BauGB erlassen. Auch die dortigen Grundstücke stehen zum Verkauf.

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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2012.)

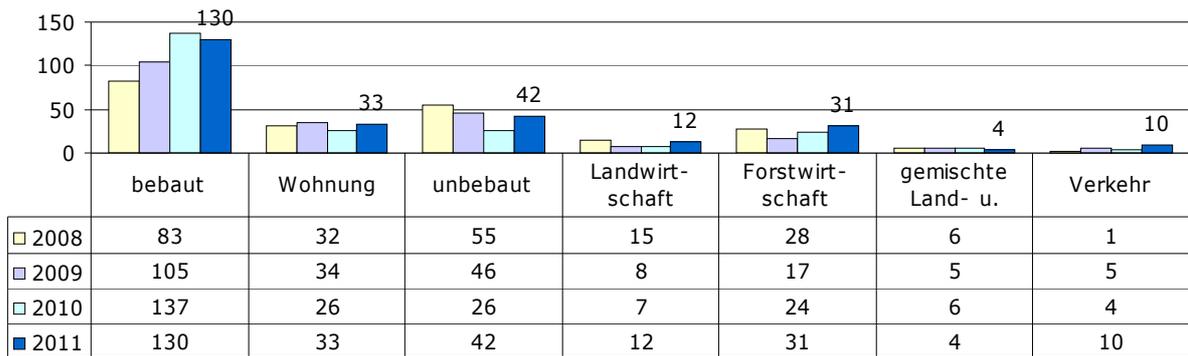
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Engelskirchener Grundstücksmarktes in 2011 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



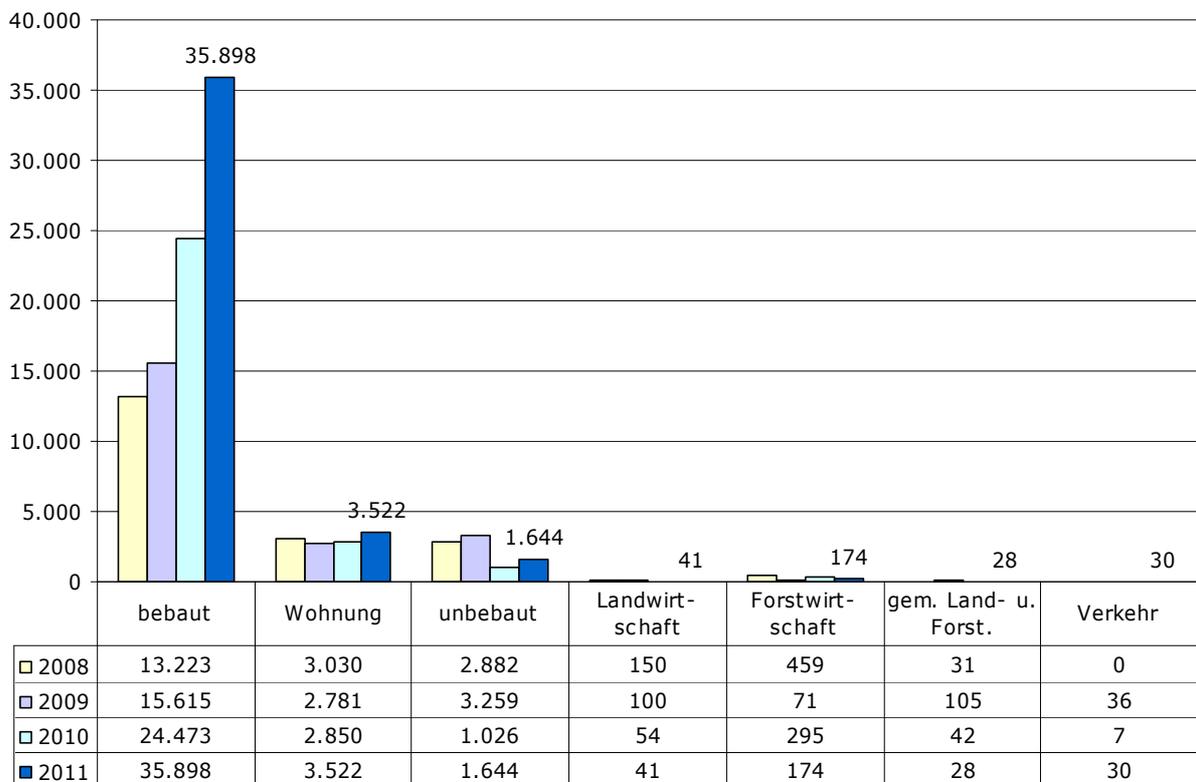
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Engelskirchen auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2008	205	19.776	106,4
2009	221	22.165	36,5
2010	230	28.747	95,1
2011	262	41.337	69,4

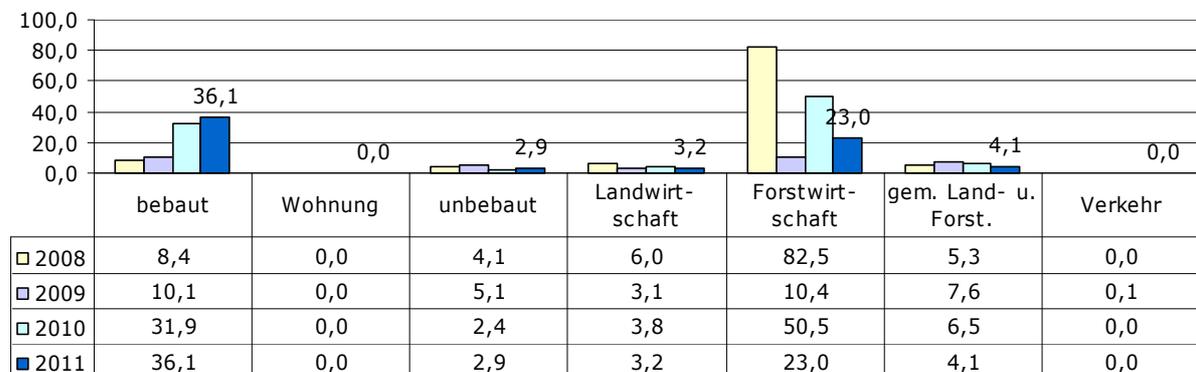
Anzahl der Kaufverträge in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte



4.7.3 Stadt Gummersbach

Die Kreisstadt Gummersbach liegt zentral in der Mitte des Oberbergischen Kreises. Im Osten grenzt sie an den Märkischen Kreis und an den Kreis Olpe. Kreisangehörige Nachbarn sind Bergneustadt, Wiehl, Engelskirchen, Lindlar und Marienheide. Höchste Erhebung, auch des Kreises, ist der 518 m über NN hohe Homert. Agger, Gelpel und Strobach sowie Genkel- und Aggertalsperre sind die größten Gewässer.

Heute hat Gummersbach rund 51 200 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, zwei private allgemein bildende Schulen, 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

Bauplätze für Wohnbaumaßnahmen stehen in den Baugebieten Windhagen-West und „Berstig – Belvedere“ sowie „Voß´sche Wiese“ zur Verfügung.

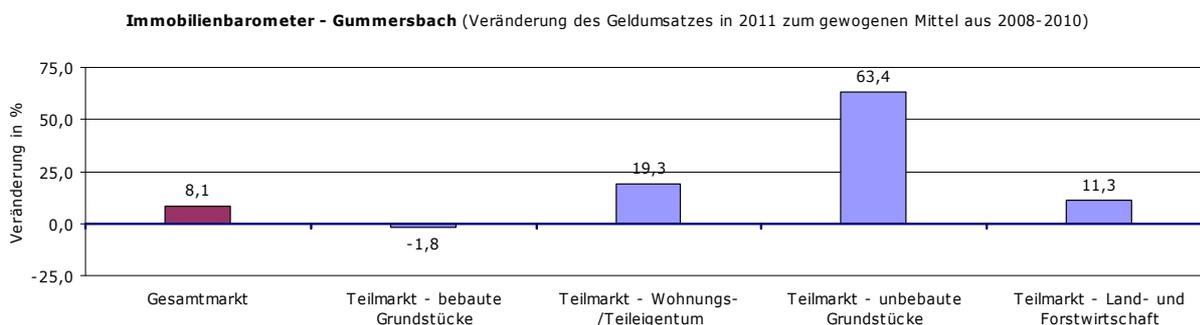
Im „Gewerbepark – Sonnenberg“ und im Gewerbegebiet „Windhagen-West II“ stellt die Stadt Gummersbach Grundstücke für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereit.

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 und Bildungseinrichtungen. Die innere Erschließung und die öffentlichen Grünflächen werden z.Z. fertig gestellt. Drei Bürogebäude wurden in der jüngeren Vergangenheit erstellt und die Nutzungen aufgenommen. Eine Einzelhandelsnutzung zur Stärkung des Einkaufsbereichs „Kaiserstraße/Hindenburgstraße“ ist im Osten des Geländes im „Bahnbogen“ vorgesehen. Die Eröffnung ist in 2014 beabsichtigt.

Auf dem ehemaligen „Ackermangelände“ wird die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes vorbereitet. Ein Kindergarten wurde 2010 als Impulsprojekt erstellt.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2012.)

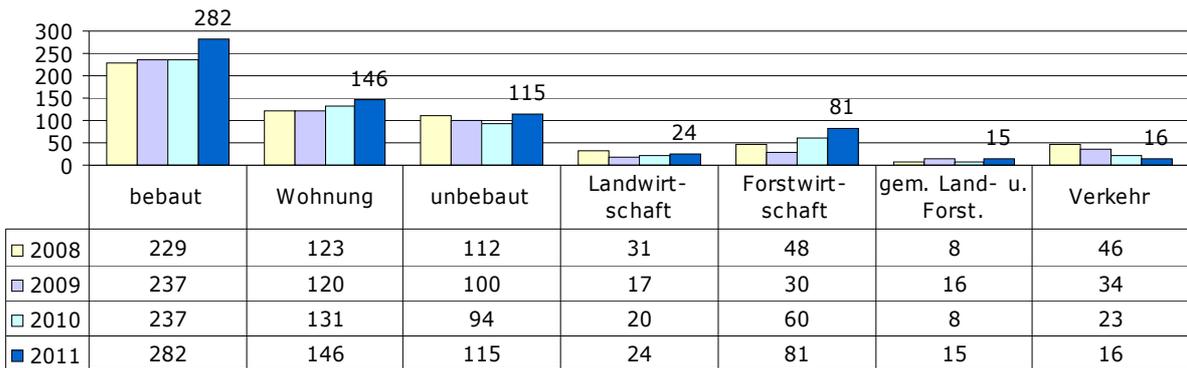
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Gummersbacher Grundstücksmarktes in 2011 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



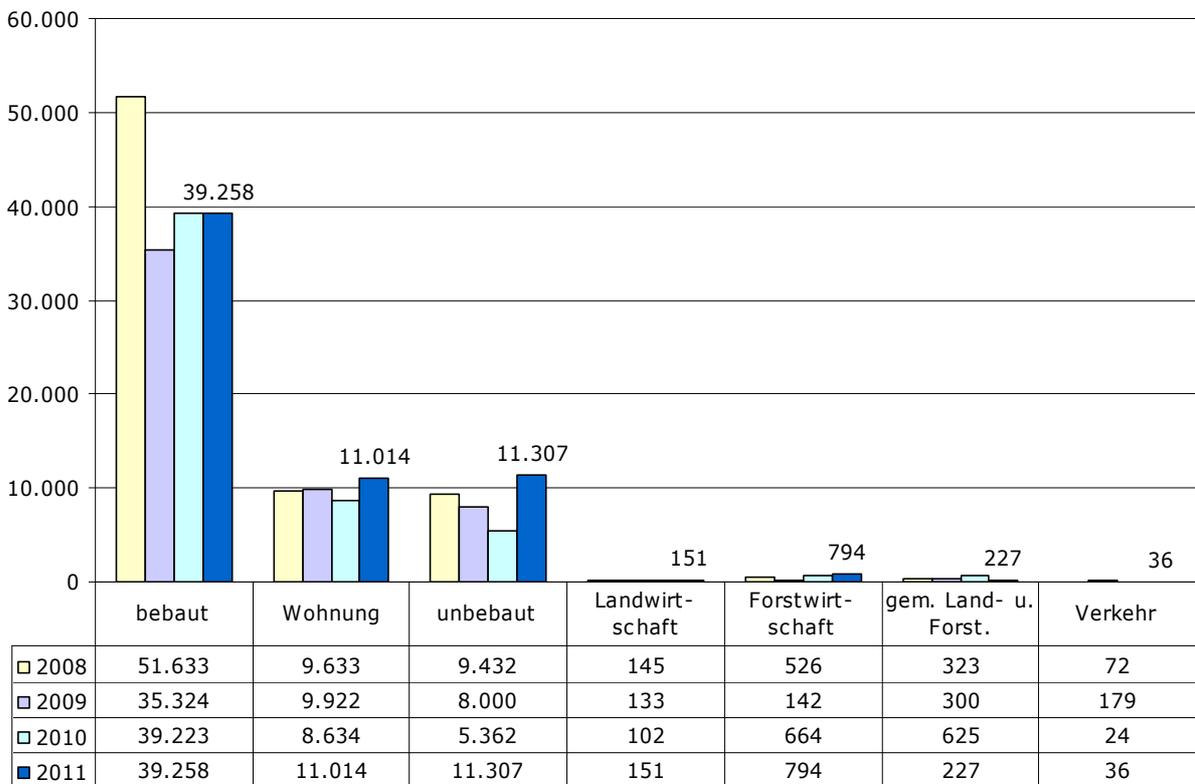
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Gummersbach auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2008	597	71.763	170,0
2009	555	54.003	89,9
2010	577	56.882	155,7
2011	684	63.126	159,2

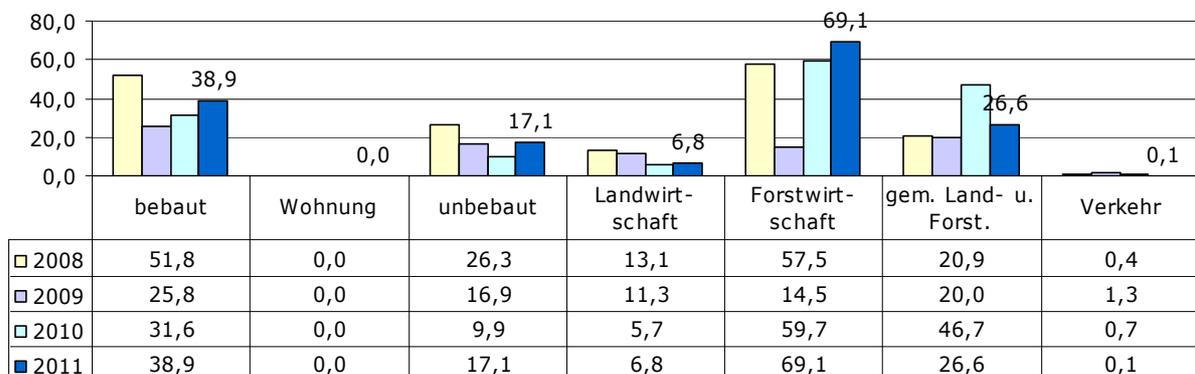
Anzahl der Kaufverträge in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



4.7.4 Stadt Hückeswagen

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

Heute weist Hückeswagen bei einer Fläche von ca. 50 km² rund 15 600 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.

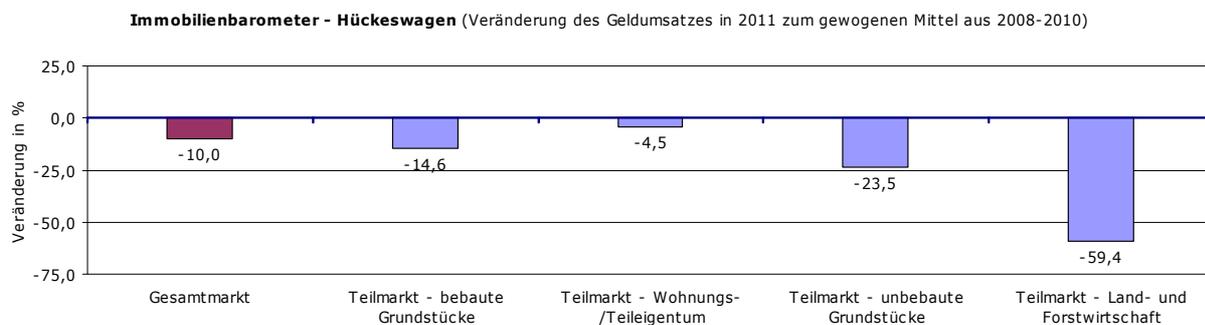
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Im Wohnbaugebiet „Weierbachblick“ stehen noch circa 20 Baugrundstücke, die von der städtischen Entwicklungsgesellschaft HEG vermarktet werden, zur Verfügung. Darüber hinaus, gibt noch Baugrundstücke privater Anbieter in „Heidt“ und „Hartkopsbever“.

Das Gewerbegebiet „West 2“, mit etwa 38 Hektar Gesamtfläche, ist bereits zu ca. 3/4 vermarktet.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 20121.)

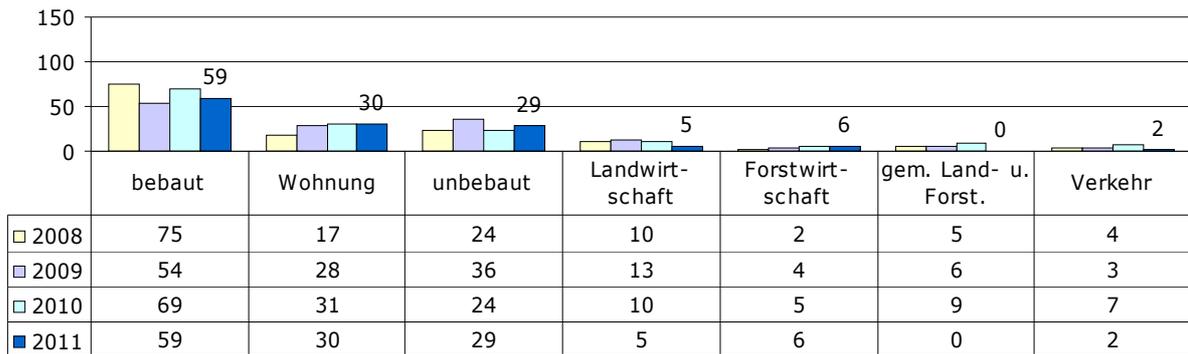
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Hückeswagener Grundstücksmarktes in 2011 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



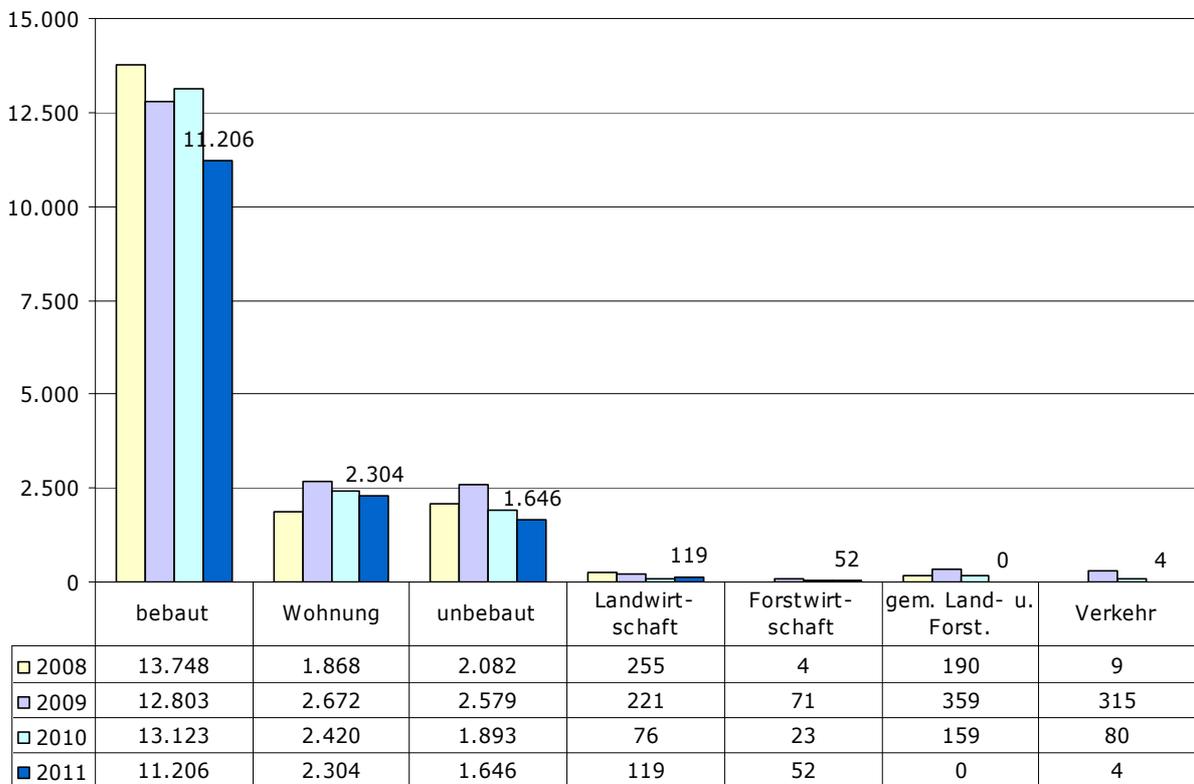
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Hückeswagen auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2008	144	18.870	51,6
2009	149	19.520	88,0
2010	157	18.115	45,5
2011	141	16.839	32,6

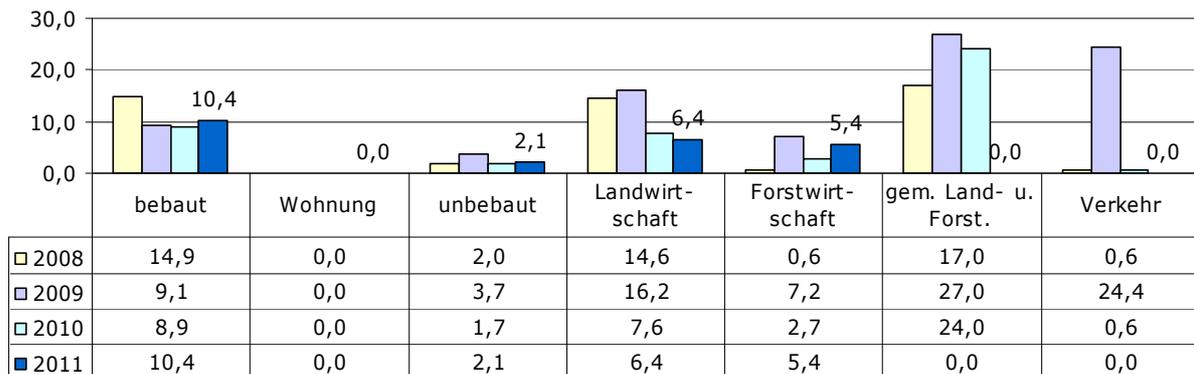
Anzahl der Kaufverträge in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



4.7.5 Gemeinde Lindlar

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

Heute hat Lindlar rund 22 100 Einwohner bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km². Das Leppetäl als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klause und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

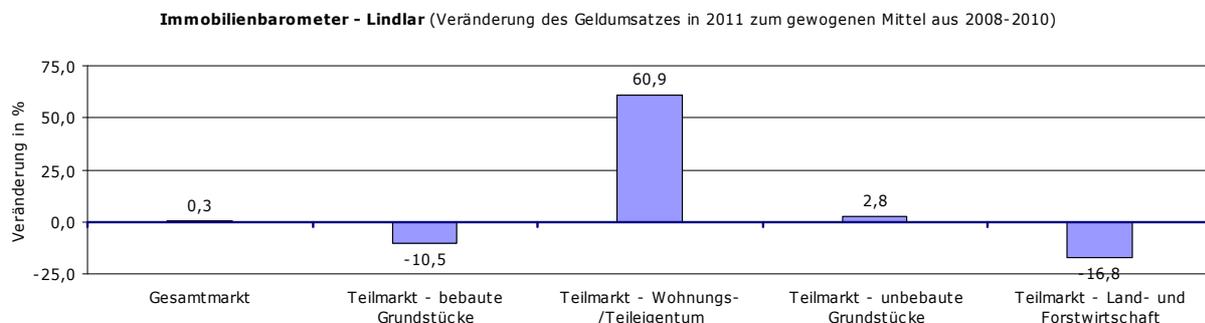
Südwestlich vom Ortskern Lindlar erfolgt zurzeit die Erschließung des Baugebietes Lindlar-West auf einer Nettobaufläche von ca. 11 ha. In diesem Gebiet wurden eine Grundschule und ein Kindergarten errichtet. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt durch die Gesellschaft „Wohnen am Schlosspark Lindlar“.

Einzelne private Baugrundstücke sind in Frielingsdorf, Hartegasse, Schmitzhöhe, Linde und Hohkeppel vorhanden.

Im „Gewerbepark Klause“ sind noch diverse Grundstücke gewerblich und industriell zu nutzen. Der Verkauf der Grundstücke erfolgt durch die BGW.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2012.)

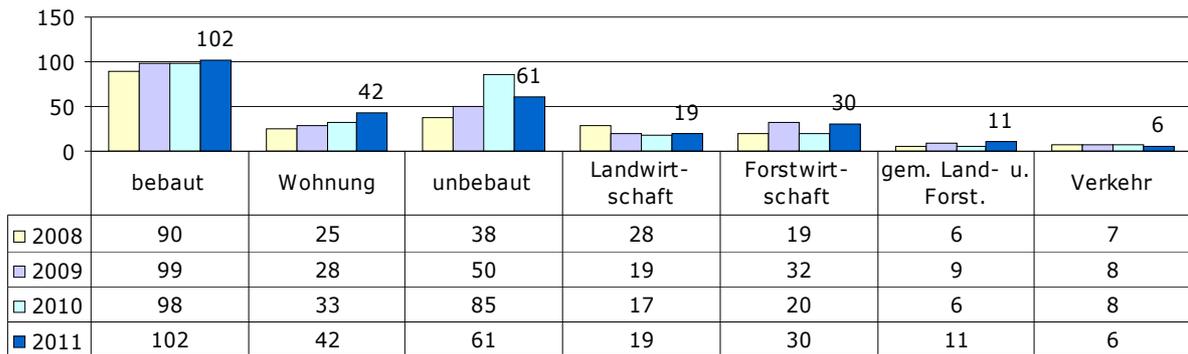
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Lindlarer Grundstücksmarktes in 2011 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



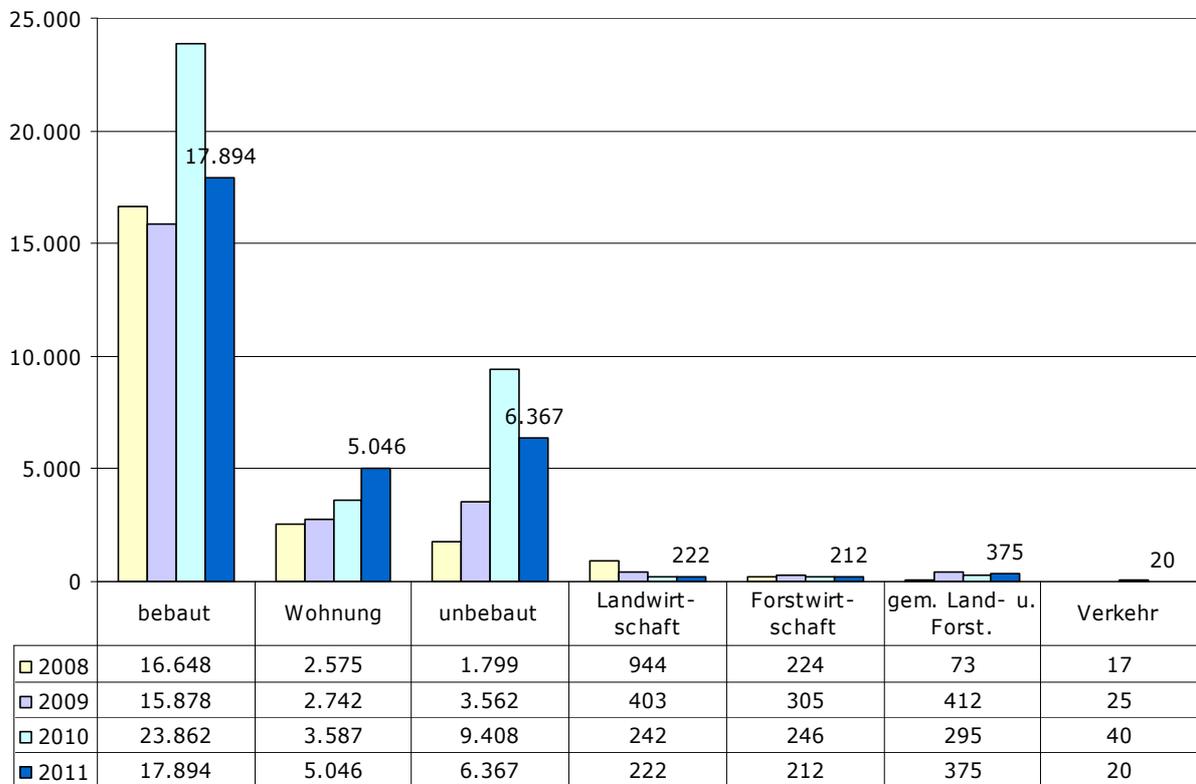
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Lindlar auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd.]	Flächenumsatz [ha]
2008	222	23.696	184,2
2009	249	23.838	109,6
2010	278	38.864	127,7
2011	276	31.413	113,9

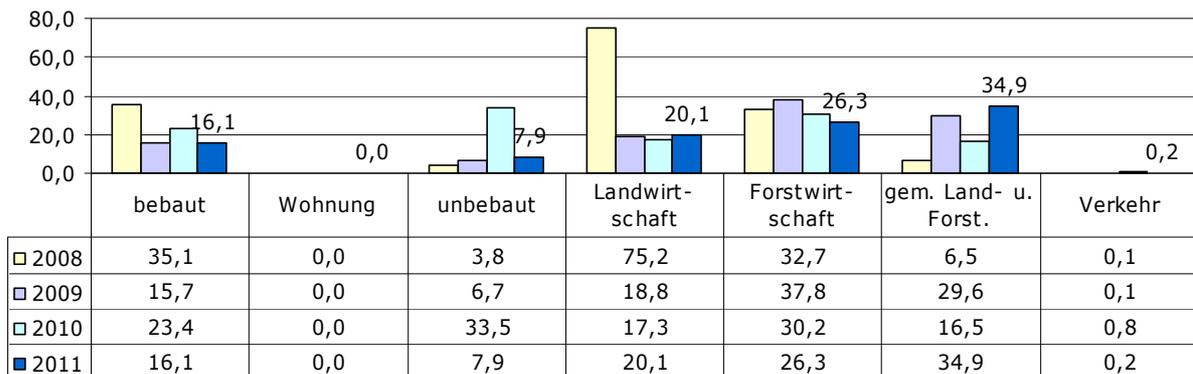
Anzahl der Kaufverträge in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



4.7.6 Gemeinde Marienheide

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

Marienheide zählt heute rund 13 800 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, Kalsbach und Griemeringhausen.

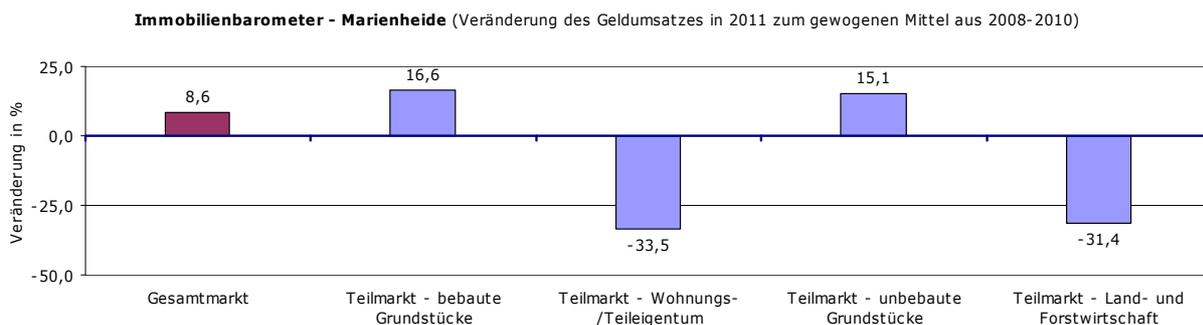
Als weiterführende Schule ist eine Gesamtschule am Ort. Sehenswert sind die Klosterkirche in Marienheide, die alte Wehrkirche in Müllenbach, Haus Dahl als Dependance des Museums Schloss Homburg und die Schlosskirche zu Gimborn. Schloss Gimborn selbst beherbergt das Informations- und Bildungszentrum der internationalen Polizei-Assoziation.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Mit dem Bau der Gewerbegebiete in Griemeringhausen und der Erweiterung in Rodt verfügt Marienheide zz. über mehr als 7,5 Hektar nutzbare Gewerbefläche. In beiden Gebieten stehen noch Gewerbeflächen zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes Griemeringhausen ist ein Wohnbaugbiet für ca. 70 Grundstücke geplant. Diese Grundstücke sind zz. noch nicht erschlossen. Im Bereich des Geländes der ehemaligen Kaserne Hermannsberg sind durch einen privaten Investor ca. 80 Wohnbaugrundstücke hergerichtet. Ein Großteil der Grundstücke ist bereits bebaut. 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 April 2012.)

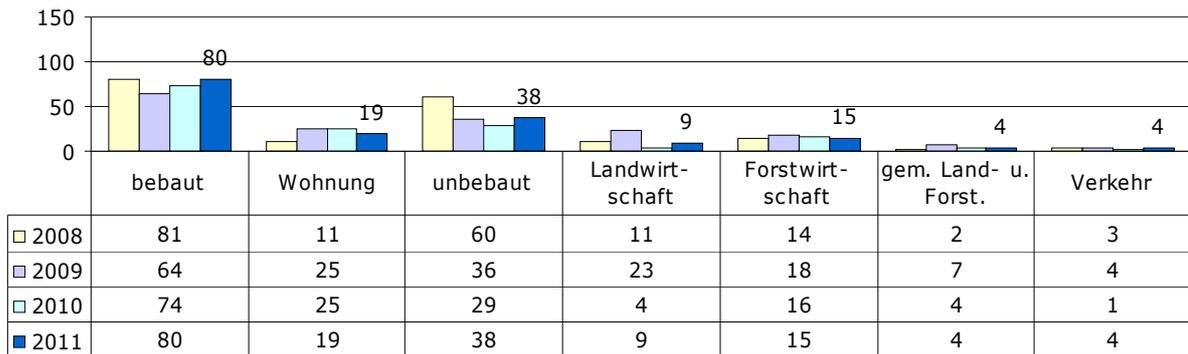
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Marienheider Grundstücksmarktes in 2011 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



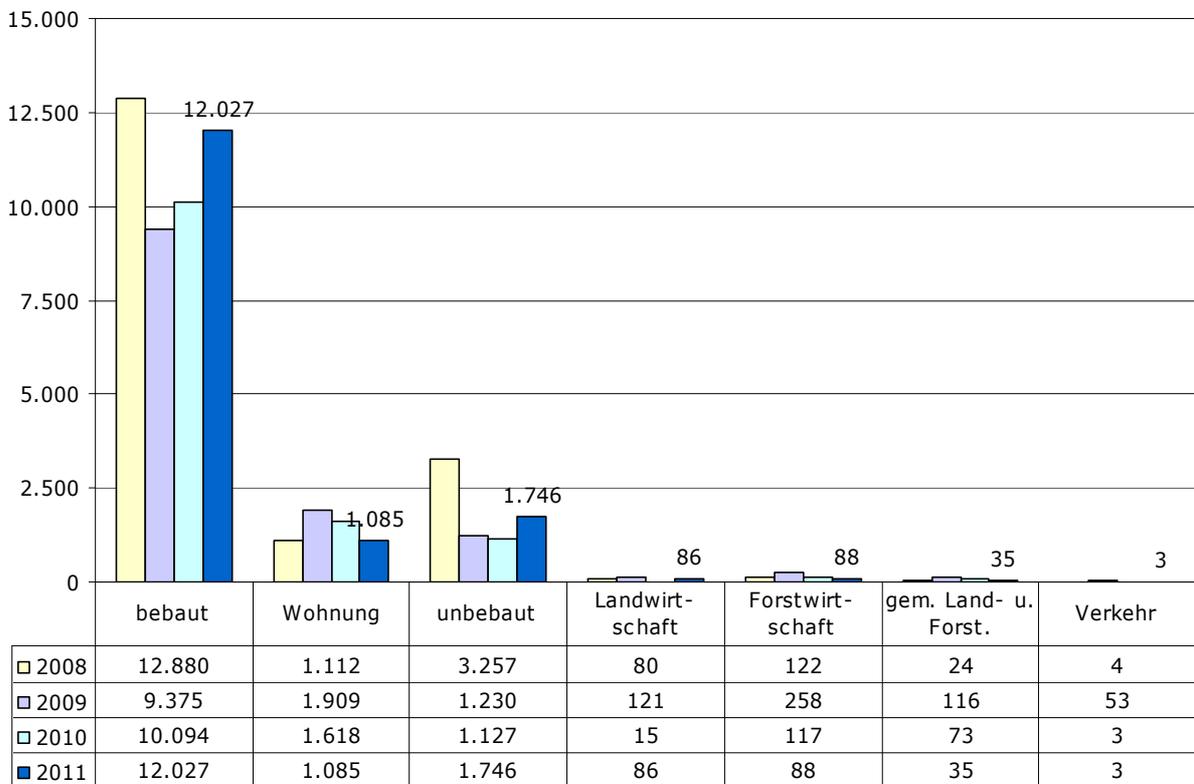
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Marienheide auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2008	185	17.920	39,7
2009	182	13.752	49,5
2010	155	13.066	38,2
2011	171	15.313	41,0

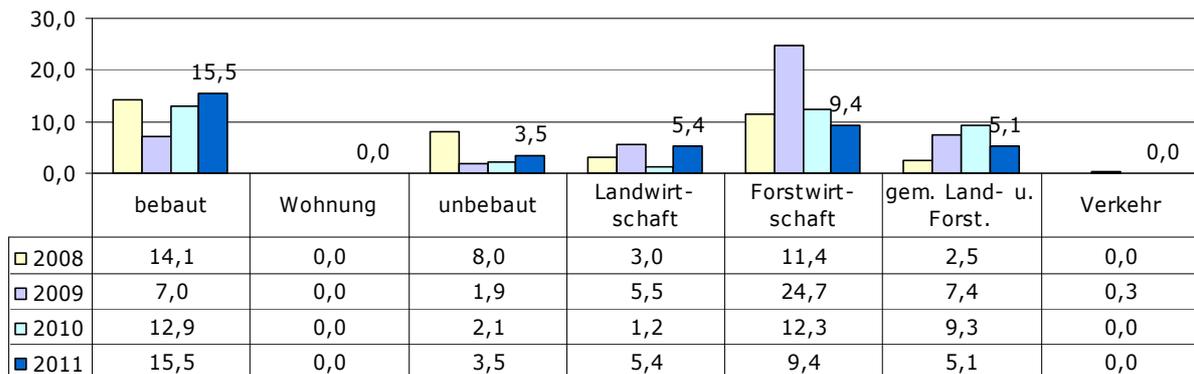
Anzahl der Kaufverträge in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



4.7.7 Gemeinde Morsbach

Morsbach liegt im Süden des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbarn sind Waldbröl und Reichshof. Nach Osten und Süden hin grenzt Morsbach an das Land Rheinland-Pfalz. Tief eingeschnittene Täler und bedeutender Waldreichtum bestimmen bei Höhenlagen von 180 – 440 m über NN den Charakter der Gemeinde. Größere Gewässer sind Wisser und Holpebach, beides Nebenflüsse der Sieg.

In der Gemeinde Morsbach leben heute rund 10 900 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 wurde das Gewerbegebiet erweitert.

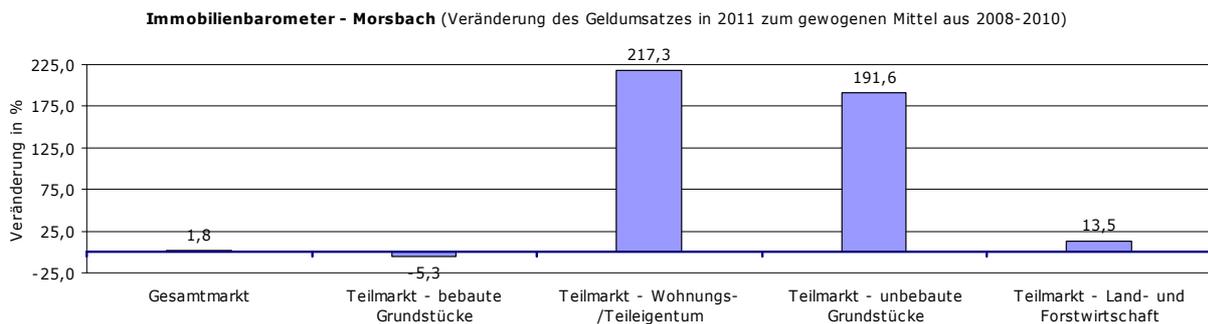
Mit der Gemeinschaftsschule bündelt Morsbach seit 2011 die weiterführenden Schulen. Gymnasium, Gesamtschule und Kreiskrankenhaus im benachbarten Waldbröl sind gut zu erreichen. Sehenswert sind die alte romanische Basilika in Morsbach sowie die Burg Volperhausen.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Im Bebauungsplangebiet „Hemmerholz“ im Morsbacher Nordwesten (BP 44) stehen von den ca. 30 Wohnbaugrundstücken noch einige Bauplätze zur Verfügung. In vielen Ortsteilen werden ebenfalls noch zahlreiche Wohnbaugrundstücke von Privat angeboten. Hierzu gehören das Baugebiet „Eichenhöhe“, ebenfalls im Morsbacher Nordwesten sowie Neubaugebiete in Erblingen und Steimelhagen. Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbebauland werden zur Zeit Abstimmungsgespräche mit dem Oberbergischen Kreis und der Bezirksregierung in Köln geführt.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2011.)

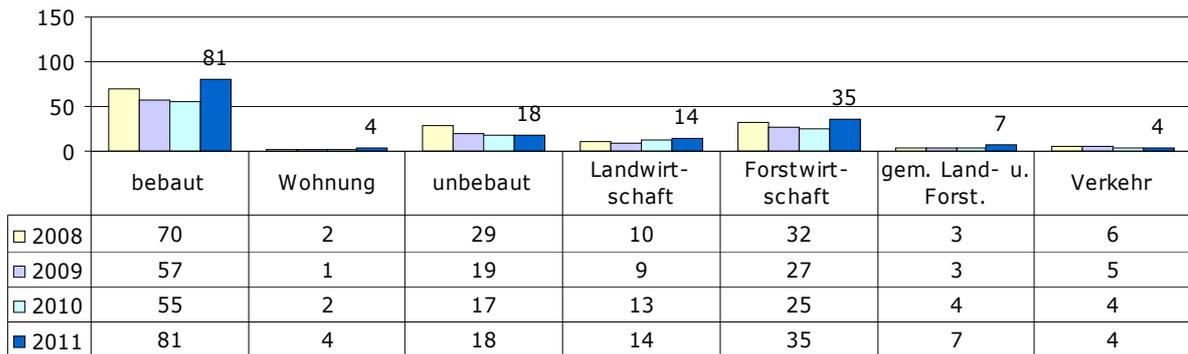
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Morsbacher Grundstücksmarktes in 2011 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



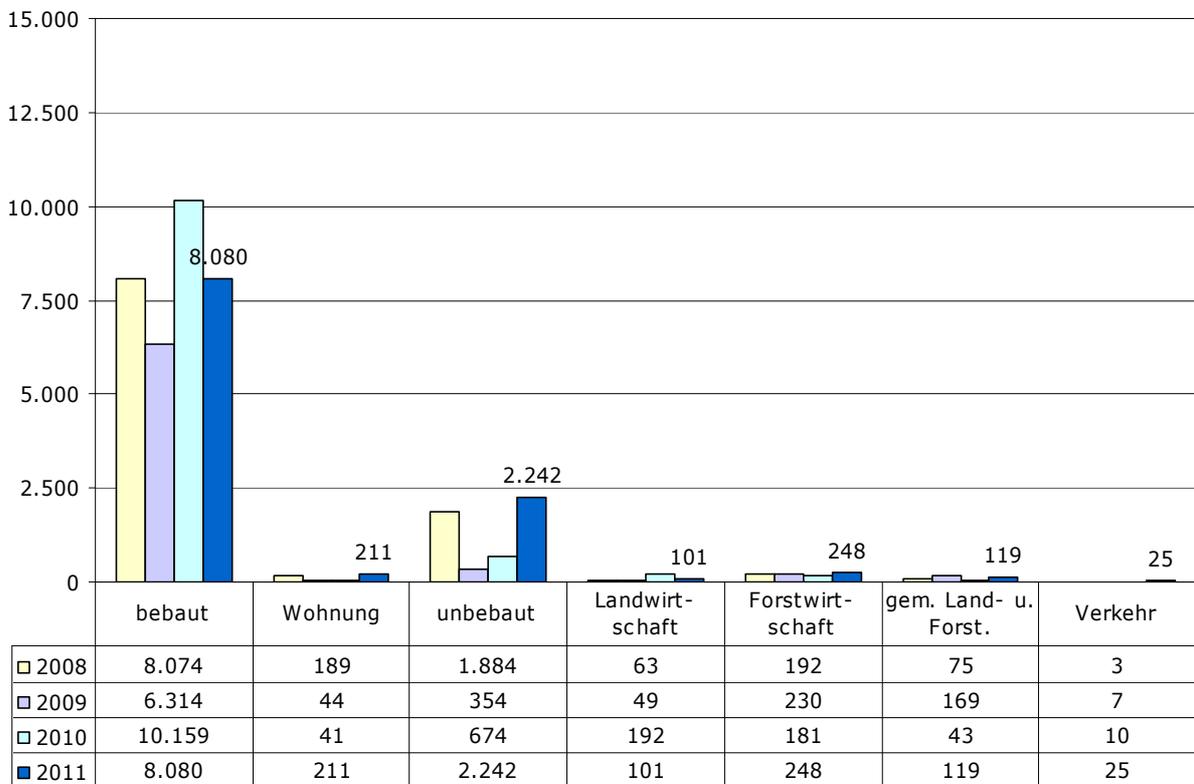
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Morsbach auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd.]	Flächenumsatz [ha]
2008	155	10.716	54,9
2009	124	7.542	61,6
2010	121	13.450	62,2
2011	164	11.224	70,1

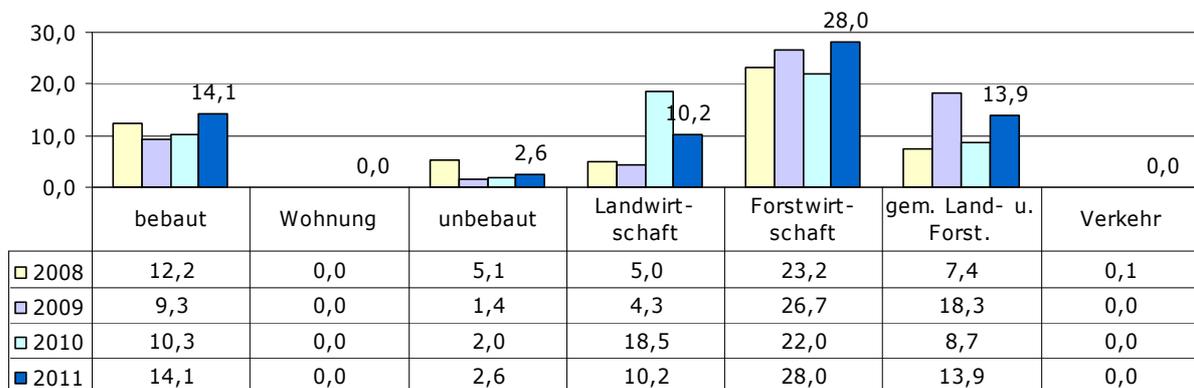
Anzahl der Kaufverträge in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



4.7.8 Gemeinde Nümbrecht

Nümbrecht liegt im Südwesten des Oberbergischen Kreises. Der Gemeinde sind 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 17 200 Einwohner. Eine abwechslungsreiche Landschaft, der häufige Wechsel von Wald und Feld und klimatische Vorzüge laden den Fremden zum Verweilen ein. Nümbrecht ist einer von zwei heilklimatischen Kurorten der Premiumclass 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. An weiterführenden Schulen hat Nümbrecht ein Gymnasium, eine Real-, eine Hauptschule sowie eine Sekundarschule ab dem Schuljahr 2012/2013. Betriebe der Kunststoffverarbeitung, der Papier- und Pappeverarbeitung und des Maschinenbaus prägen den industriellen Sektor.

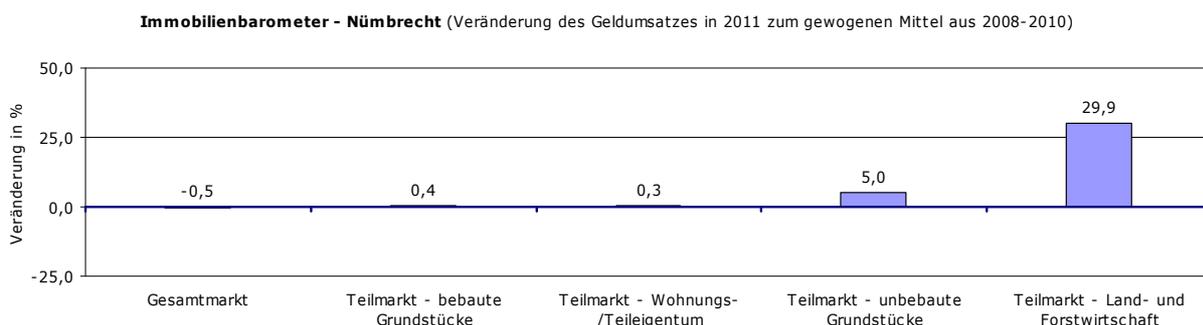
Neben Schloss Homburg sind die Schlosskirche Nümbrecht und die „Bunte Kerke“ in Marienberghausen einen Besuch wert. Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

In Nümbrecht stehen insbesondere im Bereich des Neubaugebietes „Sohnius Weide“ Baugrundstücke zur Verfügung. Im Bereich des Neubaugebietes „Bredenbacher Weg“ sind die meisten Grundstücke mittlerweile bebaut. Darüber hinaus werden verschiedene Baugebiete, z.B. in Bierenbachtal, Rommelsdorf, Winterborn und Marienberghausen, teils 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, mit der Erschließung des 2. Bauabschnittes, das Gewerbegebiet „Elsenroth“ um 7 Hektar erweitert.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2012.)

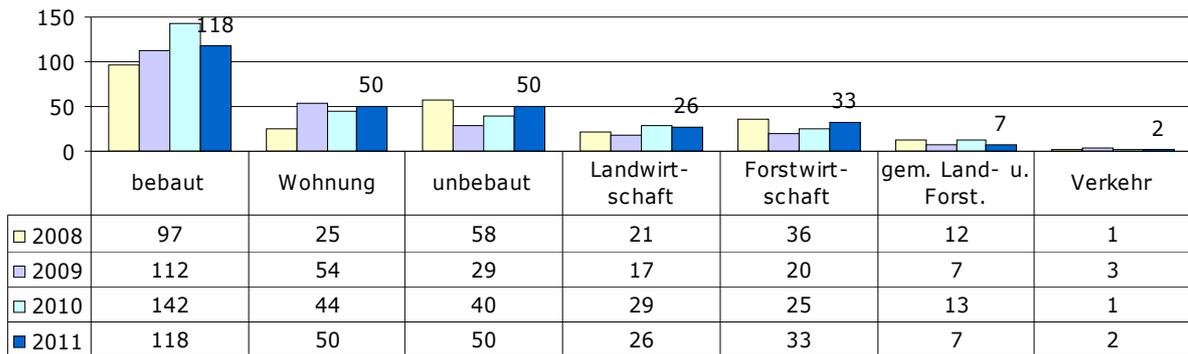
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Nümbrechter Grundstücksmarktes in 2011 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



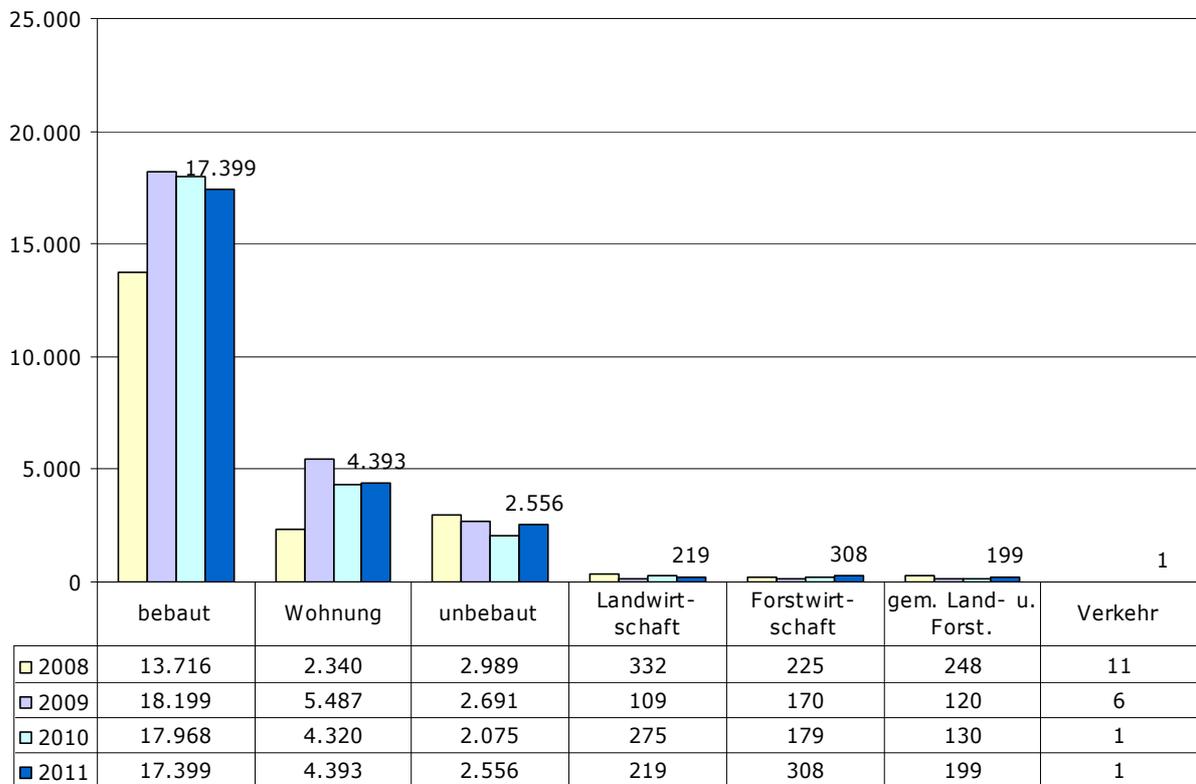
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Nümbrecht auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2008	253	20.227	92,8
2009	247	27.765	92,5
2010	302	26.155	140,0
2011	289	25.582	109,6

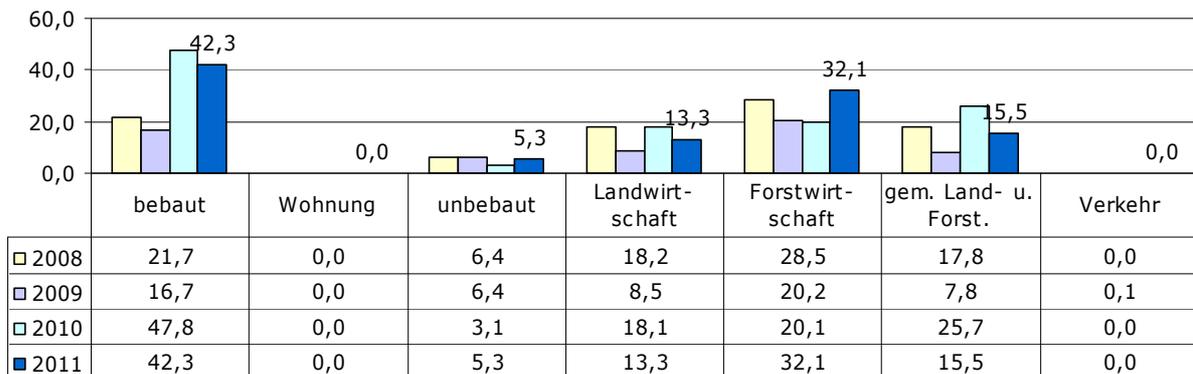
Anzahl der Kaufverträge in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



4.7.9 Stadt Radevormwald

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

Heute hat Radevormwald rund 22 500 Einwohner bei einer Fläche von etwa 54 km². Die Industrie ist sehr vielseitig ausgerichtet. Kleine und mittlere Betriebe herrschen vor. Wichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, dem Maschinenbau und der Metallverarbeitung.

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

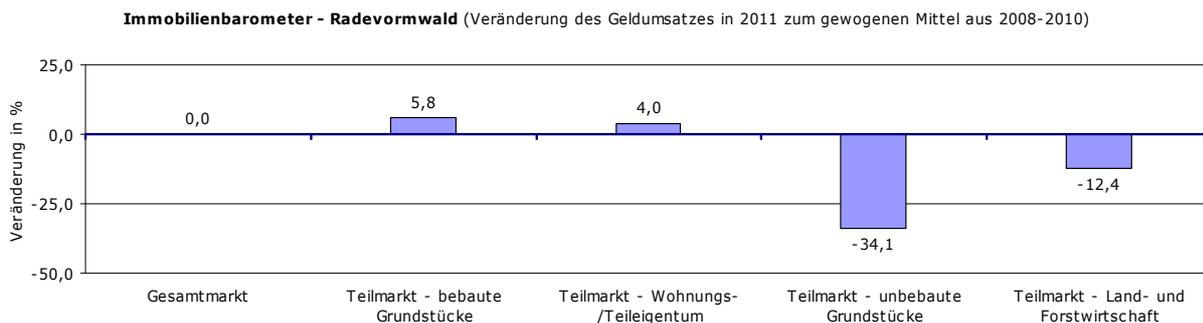
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Radevormwald

Im Neubaugebiet „Loh´sche Weide“ im Ortsteil Bergerhof entstehen zurzeit bis zu 140 Wohneinheiten. Nach einer lebhaften Nachfrage in 2010 und 2011 stehen hier noch rd. 15 der insgesamt 70 Baugrundstücke zur Verfügung. Die Vermarktung erfolgt über die Stadt Radevormwald. Weiter plant die Stadt ein neues, kleineres Baugebiet für rd. 33 Wohngebäude an der „Wassersturmstraße“. Die Grundstücke werden aber vor 2013 keine „Marktreife“ haben.

Am östlichen Stadtrand von Radevormwald im Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet Ost, Bereich Rädereichen stehen noch diverse Gewerbe- und Industrieflächen zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2012.)

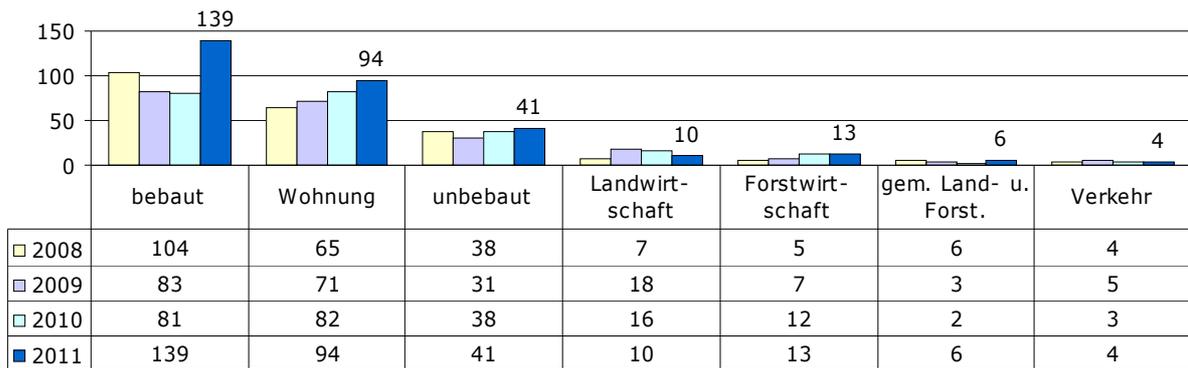
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Radevormwalder Grundstücksmarktes in 2011 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



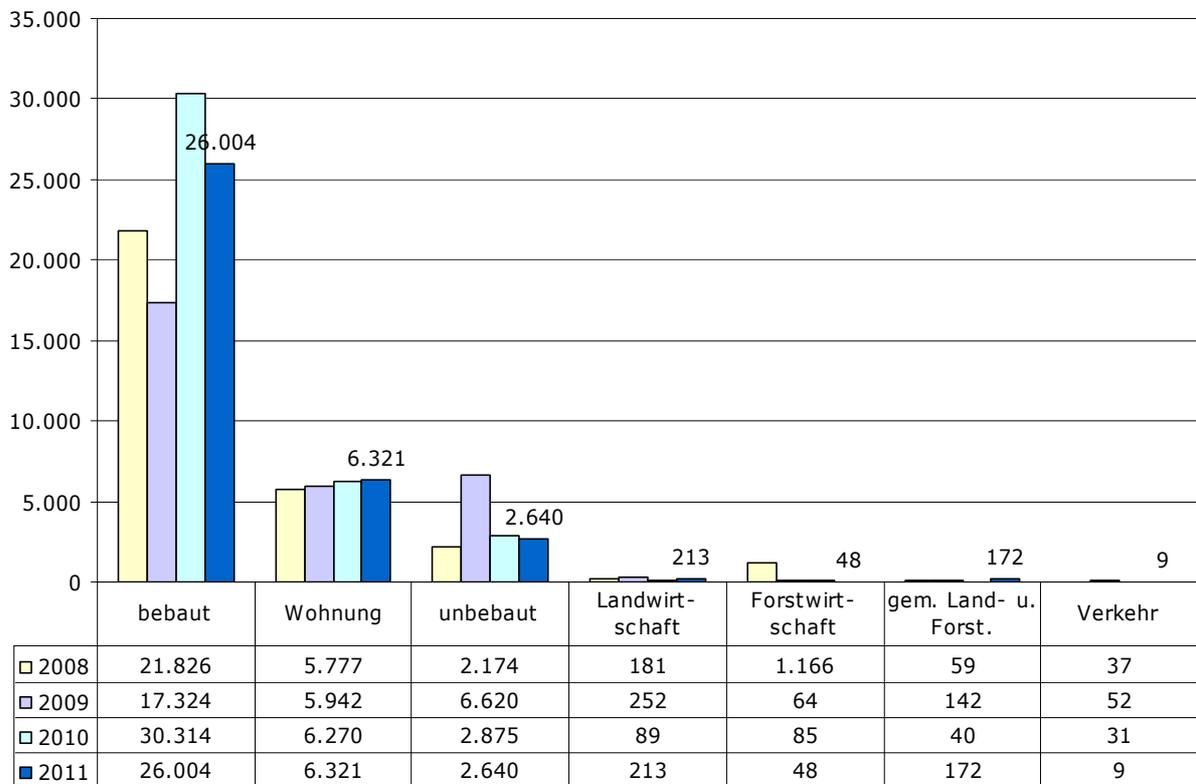
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Radevormwald auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2008	233	31.579	214,9
2009	222	30.995	122,5
2010	238	40.284	51,4
2011	310	35.722	81,9

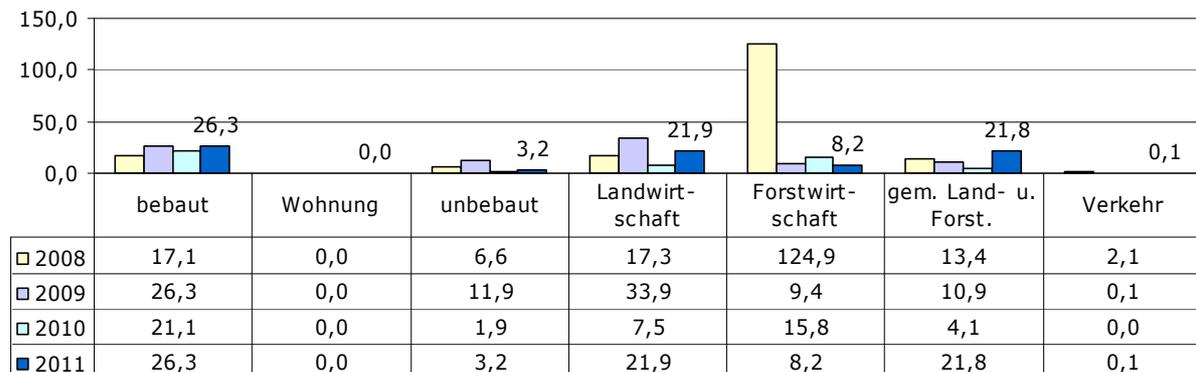
Anzahl der Kaufverträge in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



4.7.10 Gemeinde Reichshof

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

Mit einer Fläche von etwa 115 km² ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Die Einwohnerzahl liegt bei rund 19 500. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektrotechnik und Maschinenbau. In Eckenhagen befindet sich die Gesamtschule.

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 Monte Mare Freizeitbad Eckenhagen mit seiner in Neugestaltung begriffenen Saunalandschaft, der benachbarte Affen- und Vogelpark mit Indoor-Erlebnishalle und das Blockhausgebiet ein Begriff.

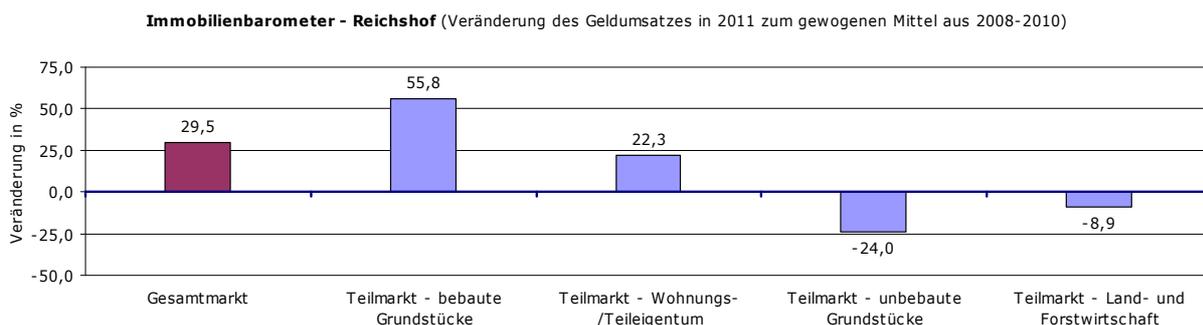
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

In der Gemeinde Reichshof sind in den letzten Jahren neue Wohnbaugebiete in Denklingen - Auf der Hardt und Eckenhagen - Vor der Gemeinde entstanden. Im Ortsteil Hahnbusche (ca. 10 min fußläufig nach Eckenhagen) ist ein neues Baugebiet mit 15 Grundstücken erschlossen worden, von denen bereits über 50 % veräußert werden konnten. Auch in Hunsheim werden Baugrundstücke an einer neuen Erschließungsstraße veräußert. 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-Wehrnath in Reichshof. Die Erschließungsarbeiten im IV. und V. Planabschnitt sind abgeschlossen, die Flächen werden vermarktet und können bebaut werden.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2012)

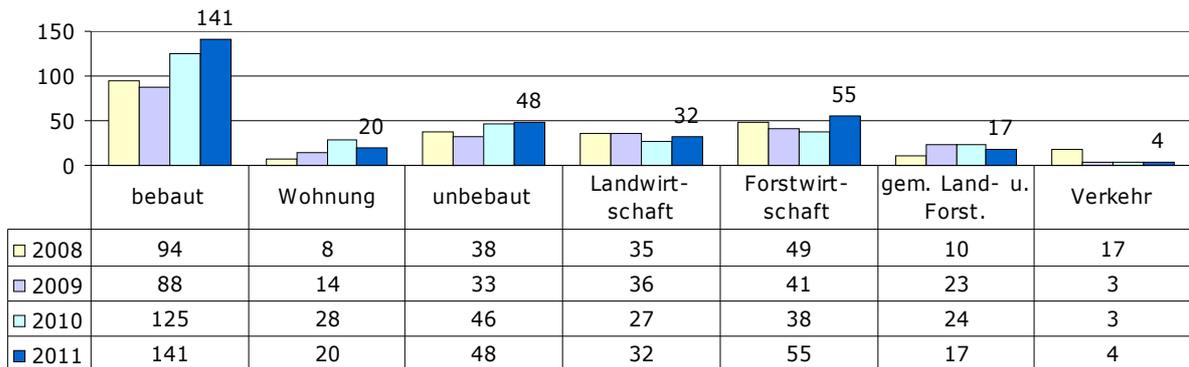
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Reichshofer Grundstücksmarktes in 2011 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



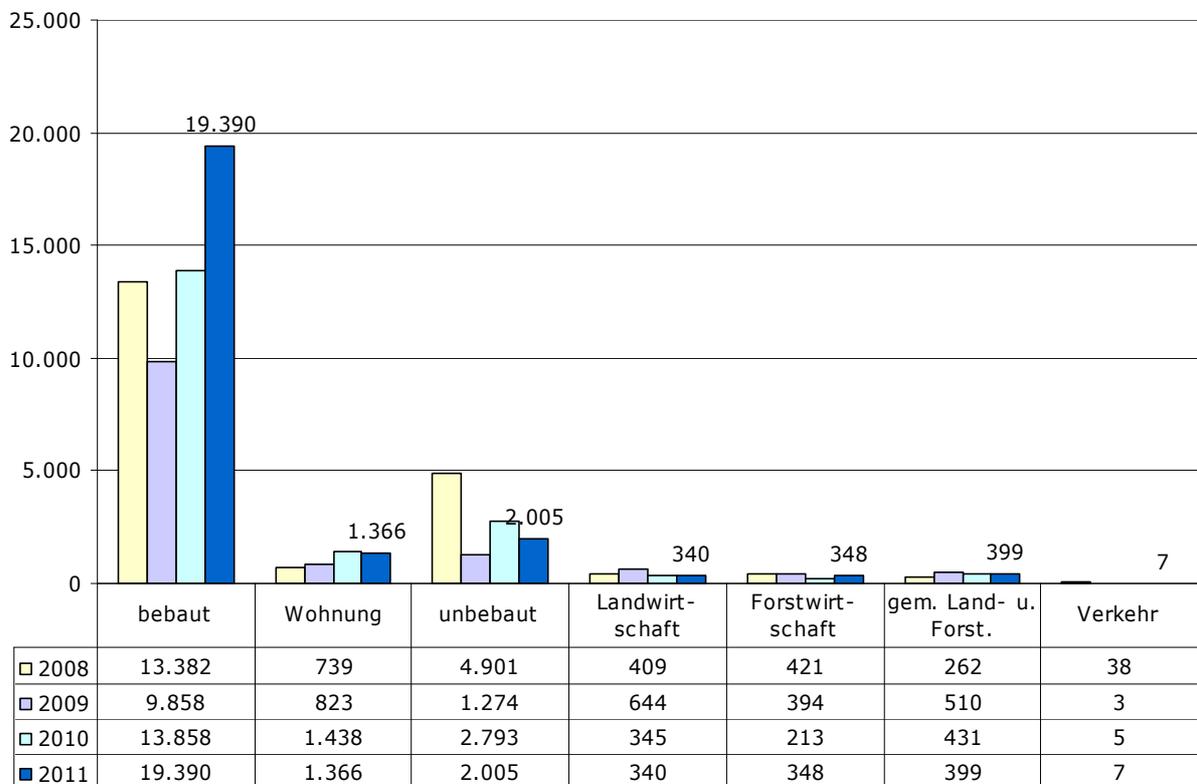
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Reichshof auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2008	252	20.403	164,1
2009	239	13.505	175,0
2010	295	21.047	132,8
2011	317	23.854	143,7

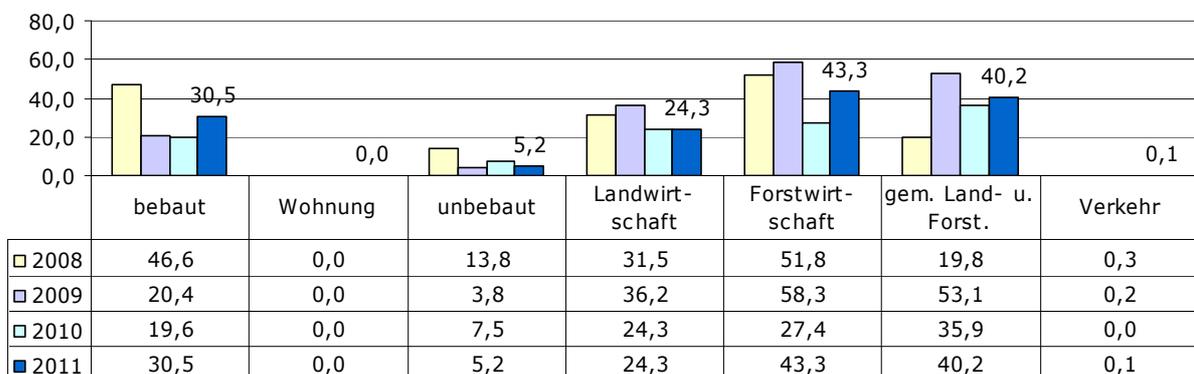
Anzahl der Kaufverträge in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



4.7.11 Stadt Waldbröl

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

Die Stadt Waldbröl hat heute rund 19.300 Einwohner bei einer Fläche von etwa 63 km². Mit dem Gewerbegebiet Boxberg/Hermesdorf wurde für die Waldbröler Industrie eine verlässliche Grundlage geschaffen. Darüber hinaus ist der Einzelhandels- und Dienstleistungssektor in Waldbröl von Gewicht.

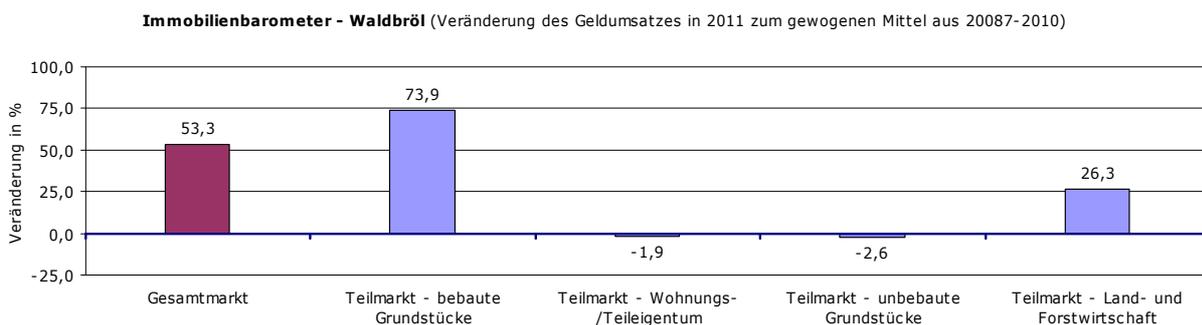
Waldbröl weist ein Gymnasium, eine Gesamtschule, eine Realschule, eine Hauptschule und ein Berufskolleg auf. Die ehemalige Bundeswehrakademie wird seit 2008 als Europäisches Buddhismus-Zentrum genutzt. Das Kreiskrankenhaus Waldbröl ist akademisches Lehrkrankenhaus und dient der regionalen Spitzenversorgung und wird seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Gummersbach in einer Holding geführt. Die Landesjustizverwaltung hat sich mit dem 2010 erstellten 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

Neubaugebiete größeren Umfangs werden im Gebiet der Stadt Waldbröl derzeit nicht ausgewiesen. Der Rat der Stadt Waldbröl berücksichtigt dabei den Rückgang der Baulandnachfrage. Kleinteiligen Entwicklungen wird der Vorzug gegeben. In den Bereichen „Bitzenweg“, „Büscherhof“ und „Escherhof“ werden Baugrundstücke angeboten. Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbeflächen befindet sich Waldbröl in einer interkommunalen Zusammenarbeit mit den Gemeinden Morsbach und Nümbrecht. Im Bereich des Gewerbeparks „Hermesdorf“ stehen z. z. rund 12 Hektar Gewerbefläche zur Verfügung. Auf dem Gelände der ehemaligen Nutscheid-Kaserne entsteht ab 2011 das Projekt „Naturerlebnis Nutscheid“ als Informations- und Bildungszentrum.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2011.)

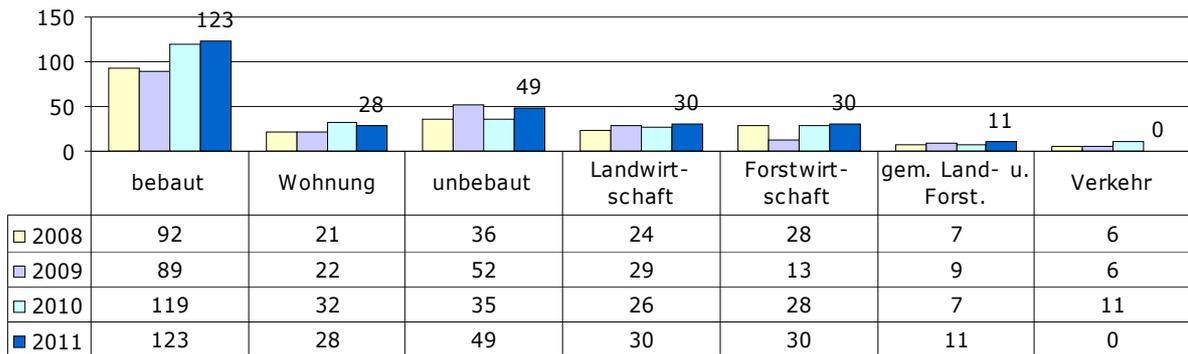
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Waldbröler Grundstücksmarktes in 2011 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



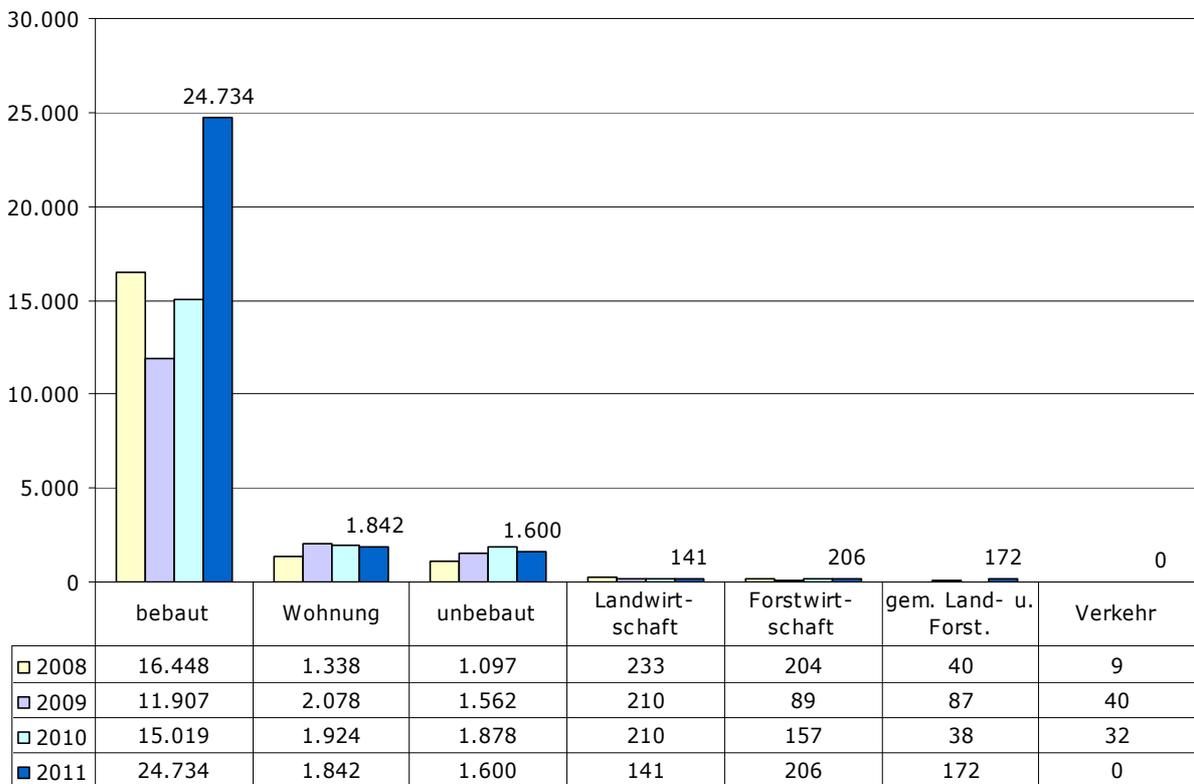
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Waldbröl auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2008	216	19.676	72,1
2009	223	16.633	157,8
2010	261	19.827	204,3
2011	272	28.726	81,7

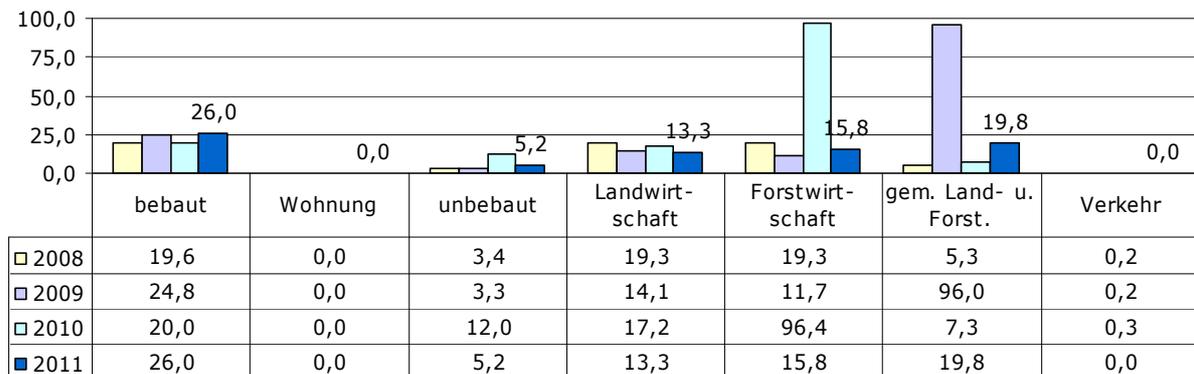
Anzahl der Kaufverträge in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



4.7.12 Stadt Wiehl

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

Wiehl hat heute rund 25 600 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.

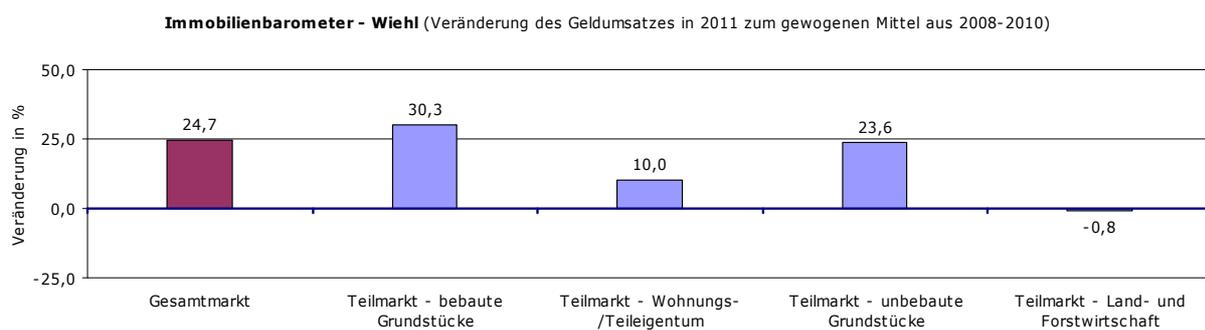
In Wiehl befinden sich ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule und mehrere Grundschulen. Im Freizeitbereich sind insbesondere der städtische Freizeitpark, die Tropfsteinhöhle, das sonnenbeheizte Freibad, die Eissporthalle und die Motocross-Rennstrecke in Bielstein zu nennen.

Quelle: Stadt Wiehl

Im Wiehler Baumhof entstehen weitere komfortable Wohneinheiten, an der Marienberghausener Straße werden im neuen AWO-Seniorenzentrum altengerechte Wohnungen angeboten und am Wiesenweg sollen ebenfalls neue Wohnungen geschaffen werden. In Bielstein wird zurzeit das Bielsteiner Haus (ehem. Weißenberger Haus) umgestaltet, und in Drabenderhöhe werden u.a. mit einem Anschluss an einen neuen Kreisverkehr der B 56 neue Arbeitsplätze in Einzelhandelsbetrieben und in einem Gewerbebetrieb geschaffen. Aber auch an weiteren Stellen im gesamten Stadtgebiet entstehen ständig neue Gebäude unter Nutzung von bisherigen Brachflächen.

(Die Aussagen über Wohnbau- und Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand April 2012. Quelle: Stadt Wiehl)

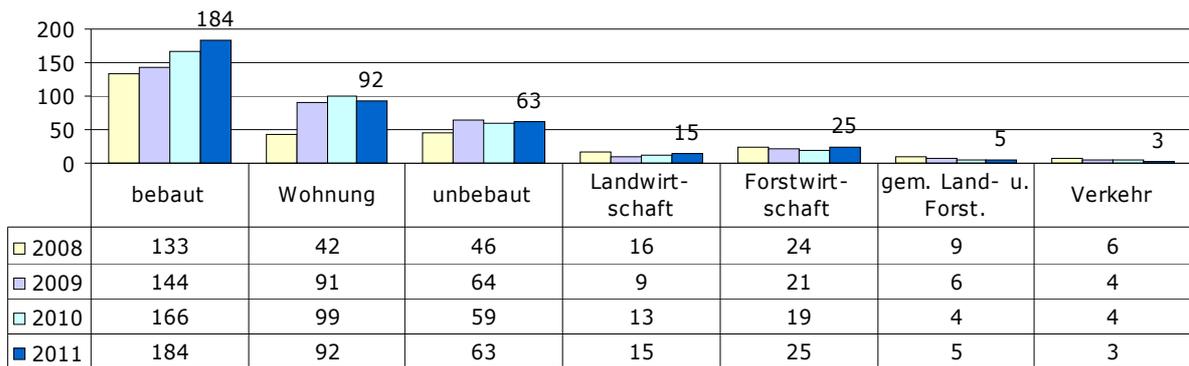
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Wiehler Grundstücksmarktes in 2011 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



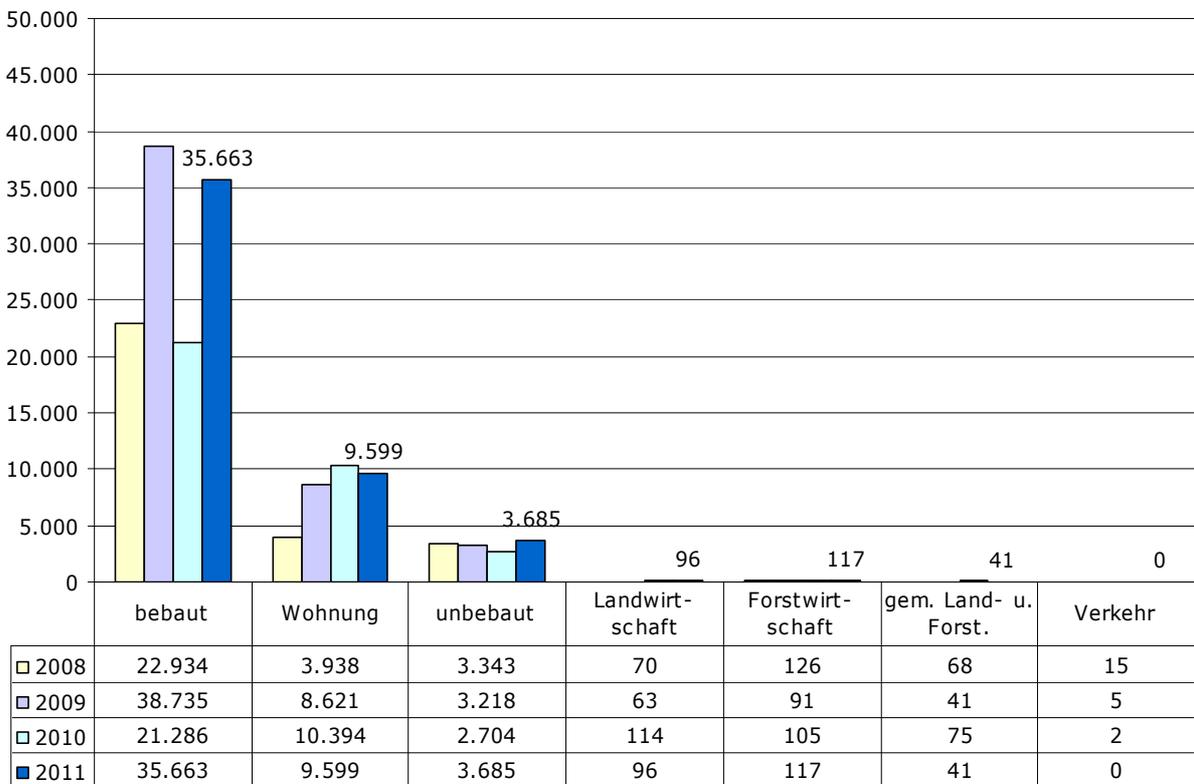
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wiehl auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2008	282	30.804	45,9
2009	342	50.939	50,5
2010	365	34.680	54,8
2011	387	49.201	55,7

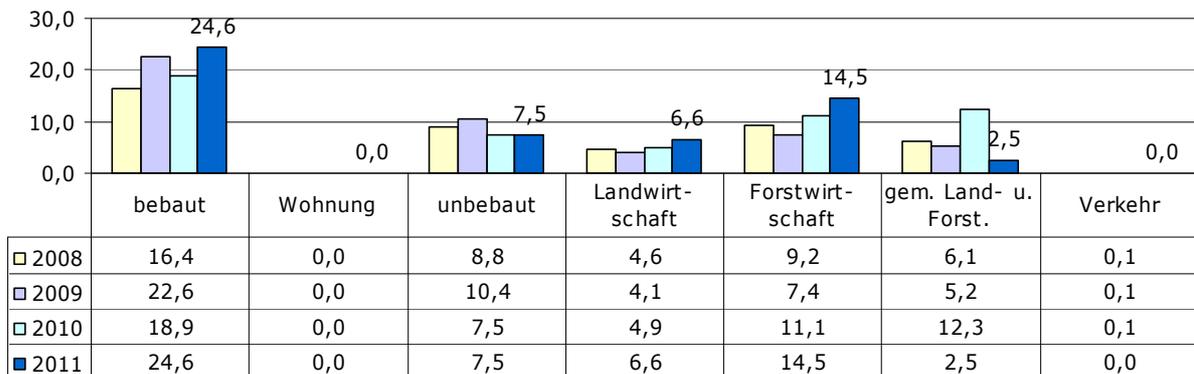
Anzahl der Kaufverträge in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



4.7.13 Stadt Wipperfürth

Wipperfürth liegt im nördlichen Teil des Oberbergischen Kreises. Im Westen grenzt die Stadt an den Rheinisch-Bergischen Kreis, im Osten an den Märkischen Kreis. Kreisangehörige Nachbarn sind Hückeswagen, Radevormwald, Marienheide und Lindlar. Größere Gewässer sind die Wipper, ab Ohl Wupper genannt, Neyetalsperre und Silbertalsperre. Darüber hinaus gehören Teile der Kerspe- und der Bevertalsperre zum Stadtgebiet.

Heute hat Wipperfürth rund 23 100 Einwohner und ist mit einer Fläche von 118 km² die größte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Elektrotechnische Industrie, Armaturenherstellung, Kabelproduktion, Kunststoff- und Metallverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Das Angebot im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor (Dienststellen der Agentur für Arbeit, des Amtsgerichts, des Finanzamtes sowie der Prüfstelle des TÜV) ist mit rd. 3 800 Arbeitsplätzen in Wipperfürth besonders attraktiv.

Neben einem Krankenhaus bietet Wipperfürth verschiedene 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.

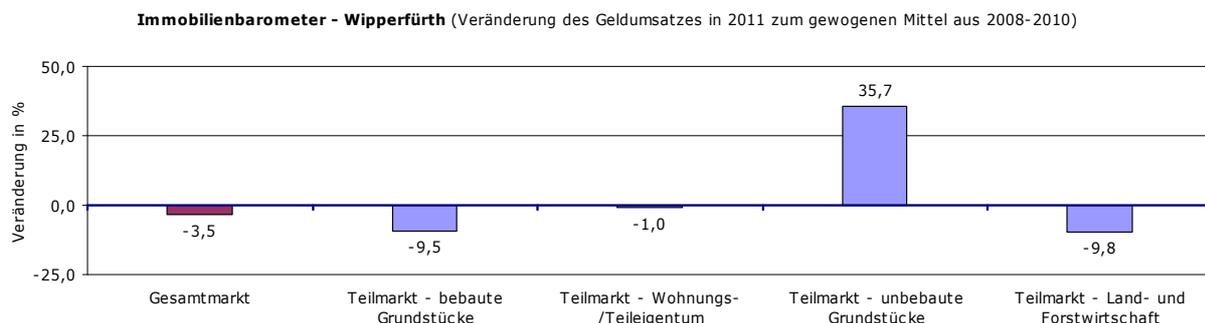
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Wipperfürth

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, Felderhofer Kamp und Neyetal.

(Die Aussagen über Wohnbauflächen beziehen sich auf den Stand April 2012.)

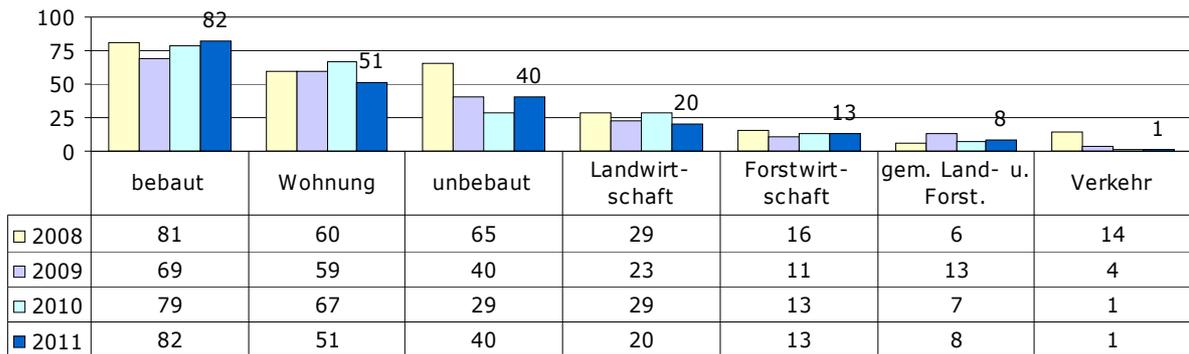
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Wipperfürther Grundstücksmarktes in 2011 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



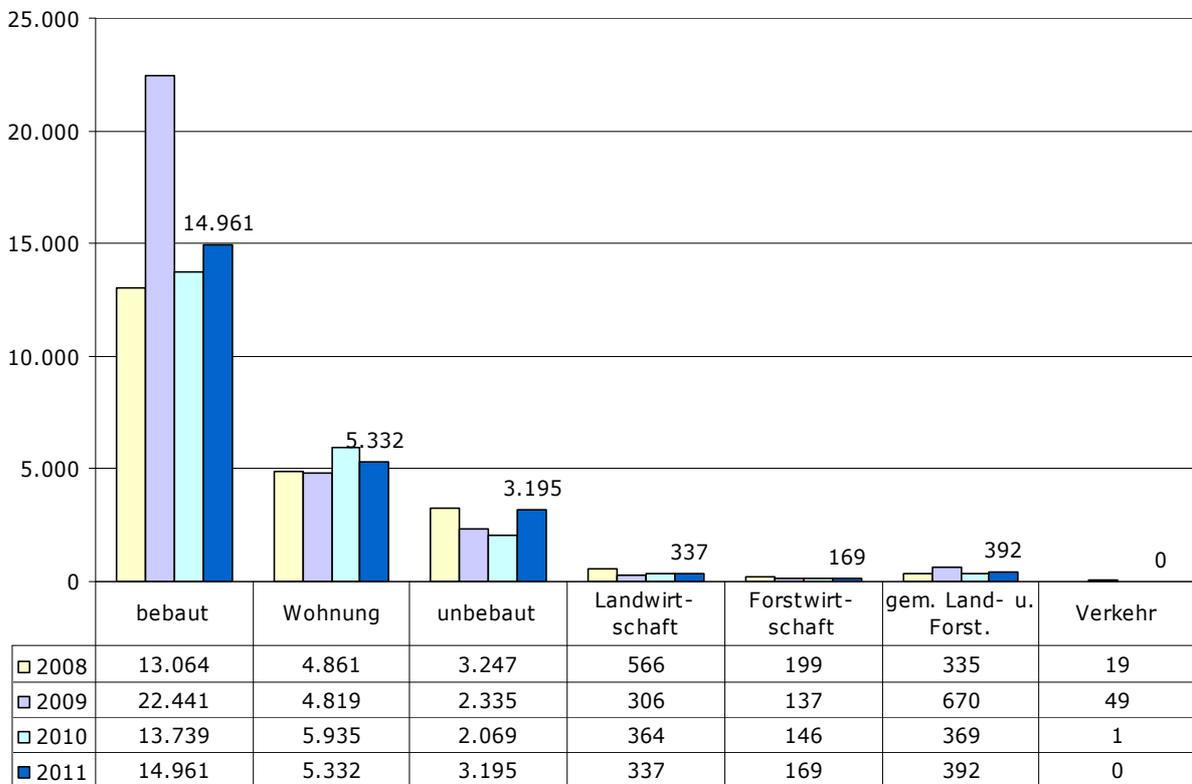
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wipperfürth auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2008	275	23.180	154,7
2009	227	31.155	110,7
2010	231	23.526	92,1
2011	220	25.093	106,5

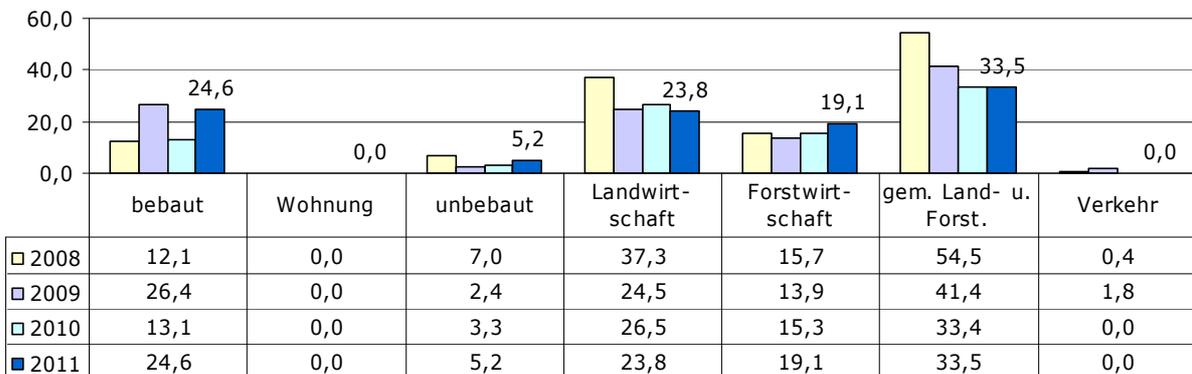
Anzahl der Kaufverträge in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



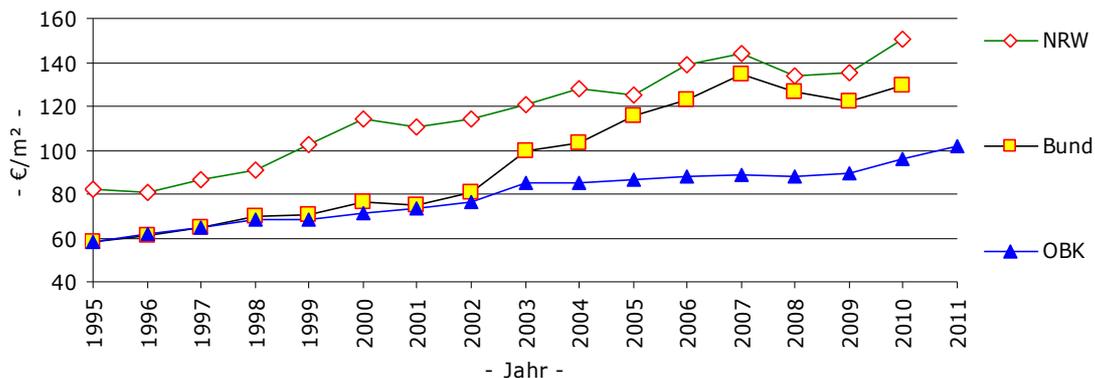


5. Unbebaute Grundstücke

5.1 Individueller Wohnungsbau

Es konnte kein signifikanter Unterschied des Preisniveaus für I oder II-geschossige Bauweise des individuellen Wohnungsbaues festgestellt werden. Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie u. a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt. Nachfolgend werden die durchschnittlichen Baulandpreise der jeweiligen Jahre von Oberberg (OBK), NRW und dem Bund gegenüber gestellt. Die Werte für NRW und des Bundes lagen für 2011 noch nicht vor.

Vergleich durchschnittlicher Baulandpreise OBK / NRW / Bund



5.2 Geschosswohnungsbau

Auf Grund der auswertbaren Kaufpreise kann davon ausgegangen werden, dass für Grundstücke für den Geschosswohnungsbau (ohne sozialen Wohnungsbau) Bodenpreise gezahlt werden, die mit ähnlich ausgenutzten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus vergleichbar sind.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Das Preisniveau im Bereich des Gewerbebaulandes war im Oberbergischen Kreis in den letzten Jahren relativ konstant. Dies zeigte sich auch in 2011. Es konnte keine Preisentwicklung für gewerbliches Bauland in 2011 festgestellt werden, so dass die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland weitestgehend unverändert übernommen wurden.

Der durchschnittliche **Gewerbebaulandwert** (ebf) betrug im Kreis **41,80 €/m² ± 7,25 €/m²**. Dieser Wert konnte aus 35 Kauffällen abgeleitet werden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 4 125 m² (Spanne 780 m² bis 16 045 m²).

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 erzielten. 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 (Wohnbebauung) der Jahre 2008 – 2011 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzins für Neuabschlüsse** von **4,2 % ± 1,6 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Der **Median** betrug **4,1 %**. Für diese Auswertung konnten 15 Verträge, die vorrangig aus Lindlar, Radevormwald, Wiehl und Wipperfürth stammen, herangezogen werden.

5.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2011 mit 388 rd. 27 % mehr forstwirtschaftliche Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. Der Umsatz dieser Flächen betrug rd. 317 Hektar, was rd. 0,7 % der Waldfläche des Kreises entspricht. Von den 388 Kauffällen wurden rd. 16 % im Nordkreis mit einem Flächenanteil von 18 %, 44 % im mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil rd. 43 %) und 40 % im Südkreis (Flächenanteil 39 %) abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1 000 m² lag. Von den verbleibenden 323 Kauffällen bezogen sich rd. 28 % auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.

Der Mittelwert aller untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs aus 2011 beträgt 0,35 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 0,10 €/m² und einem Median von 0,35 €/m². Hierfür konnten 35 Kauffälle ausgewertet werden. Damit liegt das Preisniveau über dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Fläche lag bei 7 700 m².

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 29.03.2012 einen **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen** (ohne Aufwuchs) für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2012 von **0,35 €/m²**.

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 2011er Datenmaterial konnten folgende **Durchschnittswerte (Boden mit Aufwuchs)** ermittelt werden:

Laubwald: 0,95 €/m² (± 0,30 €/m²) Median 0,96 €/m² Anz. 48 mittl. Fläche 5 300 m²
(incl. Bauernwald) (+ 5,5 % gegenüber 2010)

Mischwald: 0,95 €/m² (± 0,40 €/m²) Median 0,93 €/m² Anz. 112 mittl. Fläche 11 300 m²
(Laub- und Nadelholz) (unverändert gegenüber 2010)

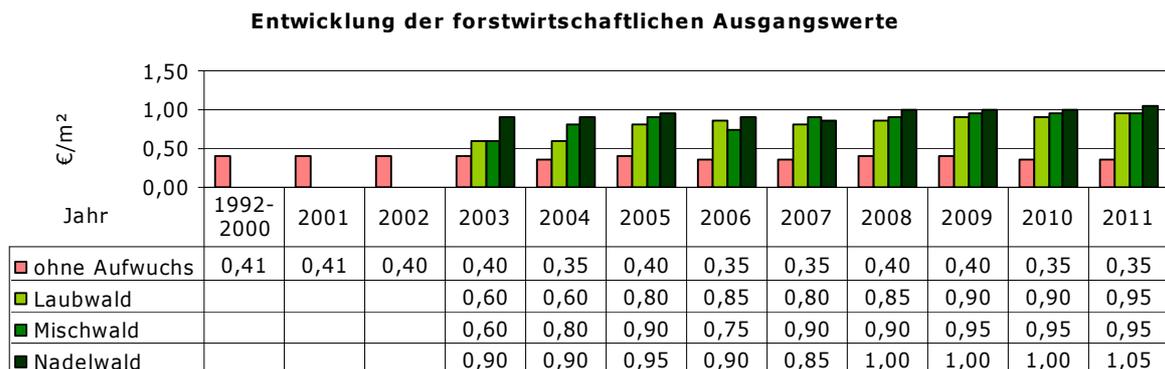
Nadelwald: 1,05 €/m² (± 0,50 €/m²) Median 1,00 €/m² Anz. 79 mittl. Fläche 6 900 m²
(vorwiegend Fichten) (+ 5 % gegenüber 2010)

(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 2011 keine signifikanten Unterschiede. Des Weiteren konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße beobachtet werden.

Nachfolgend ist die Preisentwicklung der durchschnittlichen forstwirtschaftlichen Preise dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass die Werte von 1992 bis 2000 umgerechnete DM-Werte sind. Ab 2003 wurden durchschnittliche Werte für die unterschiedlichen Aufwuchsarten ermittelt.

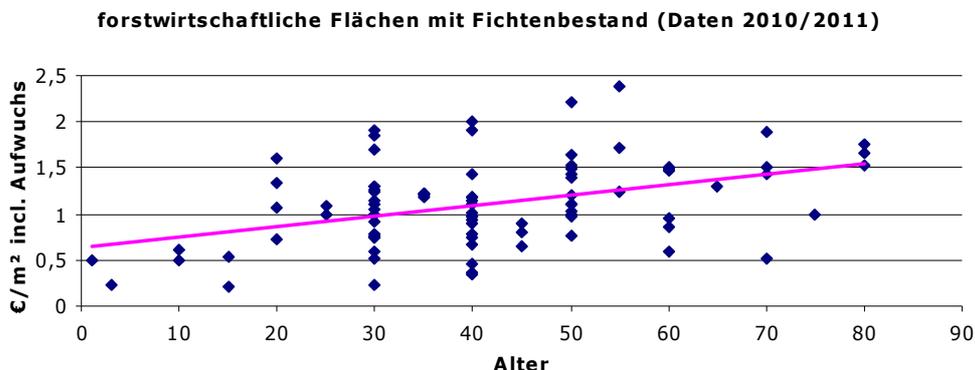
Tabelle: Forstwirtschaftliche Preisentwicklung



Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 17 Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen aus den Jahren **2003 bis 2010** mit Aufwuchs vor, in denen mehr **als 10 Hektar** veräußert wurden (2011 keine Kauffälle > 10 Hektar).

Der **Durchschnittswert** dieser Verkäufe beträgt **0,75 €/m² (± 0,40 €/m²) (Median 0,65 €/m²)** (mittlere Fläche rd. 45 Hektar) und ist damit unverändert gegenüber 2010.

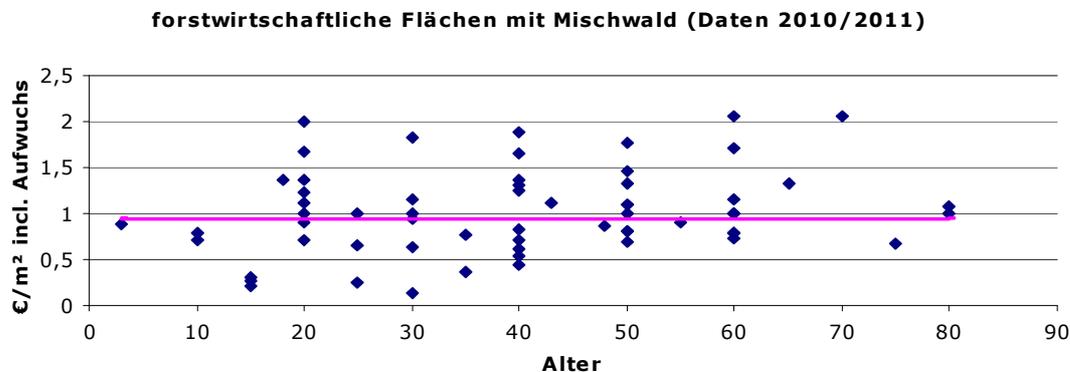
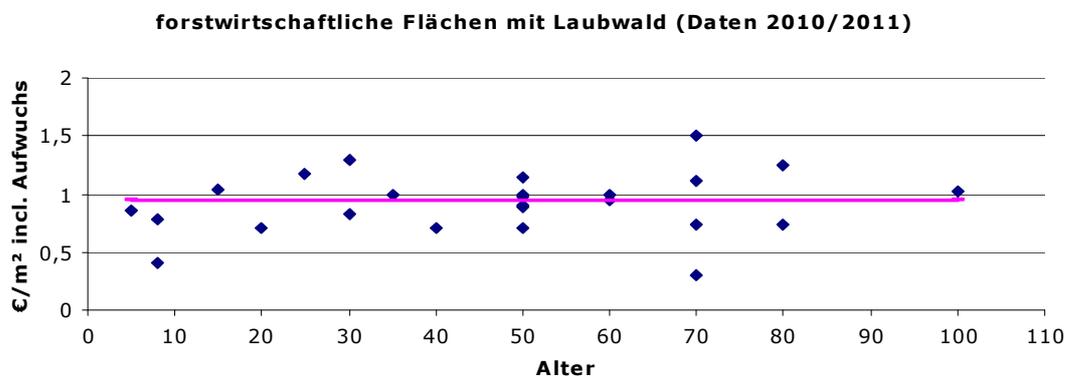
Lediglich bei den forstwirtschaftlichen Flächen, die einen Fichtenbestand aufwiesen, konnte eine Altersabhängigkeit festgestellt werden.



Daraus abgeleitet ergeben sich folgende Werte:

Fichtenbestand incl. Bodenwert	
Alter in Jahre	Wert in €/m ²
10	0,76
20	0,87
30	0,98
40	1,09
50	1,21
60	1,32
70	1,43
80	1,54

Zu beachten ist, dass die Altersangaben von den Käufern gemacht wurden und nicht überprüft wurden. Die Verteilung bei den forstwirtschaftlichen Flächen mit Laub- und Mischwald sind nachstehenden Grafiken zu entnehmen.

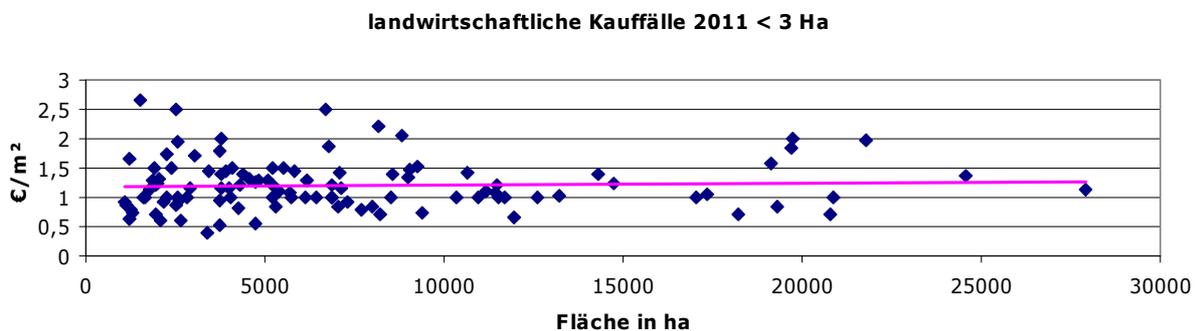


5.6 Landwirtschaftliche Flächen

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2011 rd. 157 Hektar. Das entspricht 0,4 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünland- oder Weideflächen beträgt ca. 1 : 15. Die als Acker eingestuft 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 2011 standen insgesamt 223 Kauffälle zur Verfügung; für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 107 Fälle. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der landwirtschaftlichen Verkäufe für den gesamten Oberbergischen Kreis bis 3 Hektar Grundstücksgröße.



Für das Jahr 2011 wurde ein Mittelwert für landwirtschaftliche Flächen von 1,21 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 0,43 €/m² und einem Median von 1,13 €/m² ermittelt. Dieser Wert konnte aus 107 Kauffällen abgeleitet werden. Der Wert bezog sich auf eine durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl von 39,5. Die mittlere Fläche betrug rd. 7 200 m². Eine Abhängigkeit des Wertes von der Flächengröße konnte nicht nachgewiesen werden.

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in der Sitzung vom 29.03.2012 einen **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2012 von **1,20 €/m²** (bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl 40).

Es konnte keine statistisch gesicherte Abhängigkeit des Bodenwertes von den natürlichen Ertragsbedingungen (Bonität) nachgewiesen werden.

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

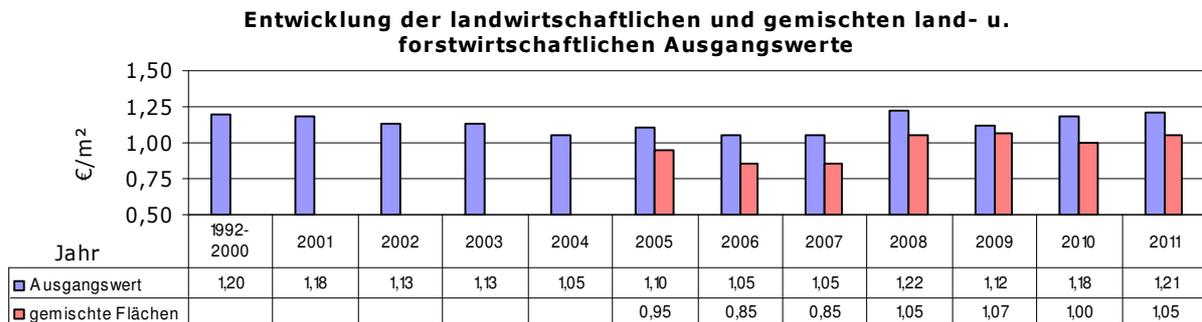
Anzumerken sei hier noch, dass im Berichtszeitraum 2011 ca. 58 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis (Flächenanteil 60 %), 22 % aus dem mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil 14 %) und 20 % aus dem Nordkreis (Flächenanteil 26 %) stammen.

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 2011 wurden mit durchschnittlich **1,05 €/m² (± 0,43 €/m²)** (Anz. 86) gehandelt, der **Median** betrug **1,00 €/m²**. Die durchschnittliche Fläche betrug hier rd. 2,9 Hektar, die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,3 Hektar und rd. 14 Hektar.

Nachfolgende Grafik zeigt die Ausgangswerte für landwirtschaftliche und gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Zusammenstellung seit 1992.

Tabelle: Landwirtschaftliche Preisentwicklung



5.7 Besondere land- und forstwirtschaftliche Flächen, gem. WertV „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 Abs. 1 Nr. 2 WertV, in der ImmoWertV 2010 nicht mehr aufgeführt).

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 2011

2,50 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 1,70 €/m² und einem Median von 2,00 €/m².

Dieser Wert wurde aus 64 Kaufverträgen abgeleitet und liegt somit 17 % unter dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Flächengröße betrug rd. 2 740 m².

Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 36 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2011 zugrunde gelegt werden.

Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die gewerblicher oder privater Nutzung zugeordnet wurden. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Entfernung zum nächsten Sied-

lungsgebiet 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 [€/m ²]	Standard- abweichung [€/m ²]	Median [€/m ²]	Anzahl	Durchsch. Fläche [m ²]
Privat	2,60	± 2,35	1,65	30	rd. 4 700
Gewerbe	4,15	± 2,75	3,70	6	rd. 7 300

Daten: 2002 - 2007 (Gewerbe) bzw. 2006 - 2011 (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 bzw. § 5 (2) ImmoWertV).

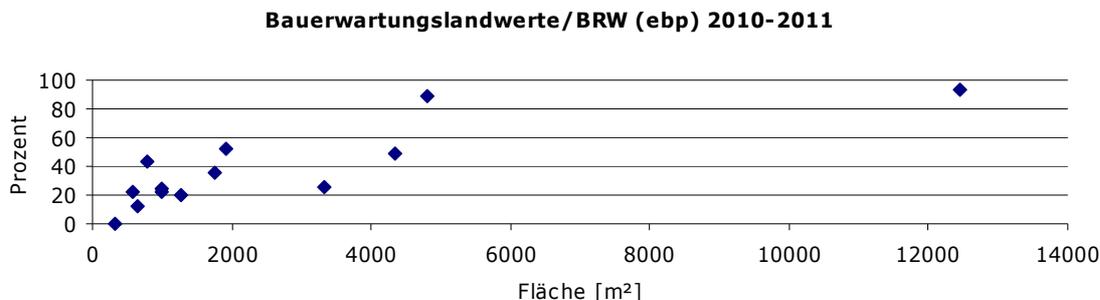
Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 4 (3) WertV, bzw. § 5 (3) ImmoWertV).

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 Entwicklungsstand 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 13 Kauffällen aus den Jahren 2010 und 2011 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **37,5 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 27,8 %**. Der **Median** lag bei **25,0 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 7,50 und 40 €/m² im Mittel rd. 16 €/m².

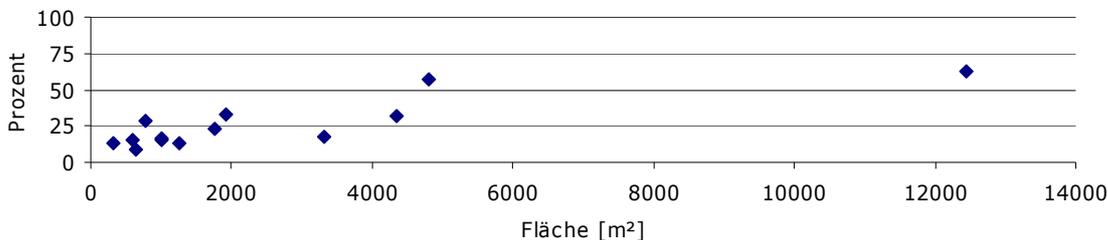
Nachfolgendes Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle in Abhängigkeit von der Fläche.



Neben dieser klassischen Darstellung des Wertes von Bauerwartungsland wird nachfolgend das Verhältnis von Bauerwartungsland zum benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert dargestellt.

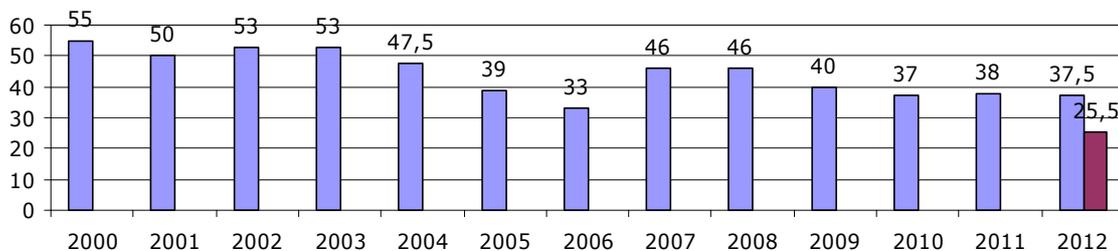
Nach Auswertung der obigen 13 Kauffällen aus den Jahren 2010 und 2011 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **25,5 %** des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 16,9 %**. Der **Median** lag bei **17,3 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 7,50 und 40 €/m² im Mittel rd. 16 €/m².

Bauerwartungslandwerte/BRW (ebf) 2010-2011



Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Bauerwartungsland im langjährigen Vergleich. In Rot ist der Wert zum erschließungsbeitragsfreien Bodenwert gegenübergestellt.

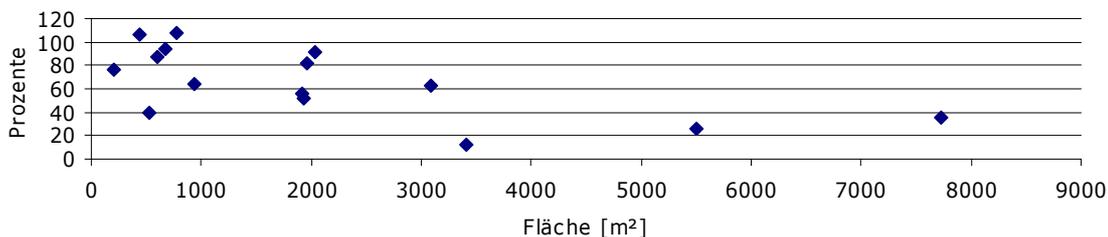
Bauerwartungsland in % vom Baulandwert (blau = ebp, rot = ebf)



Aus 15 Kauffällen der Jahre 2008 bis 2011 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** von Wohnbauflächen zu **66,5 %** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 29,3 %** und der Median lag bei **64,0 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 6,75 und 80 €/m² im Mittel rd. 35,70 €/m².

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

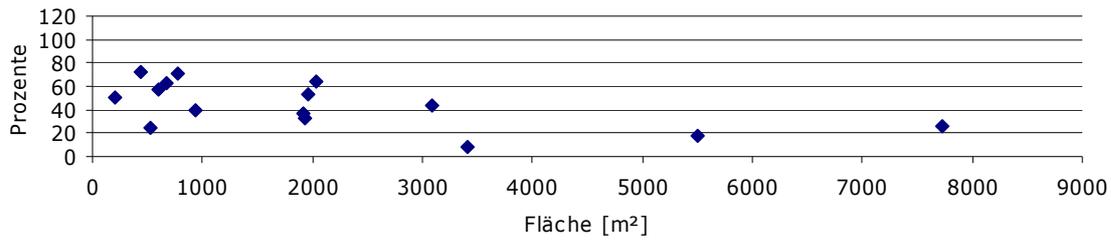
Rohbaulandwerte/BRW (ebp) 2008-2011



Neben dieser klassischen Darstellung des Wertes von Bauerwartungsland wird nachfolgend das Verhältnis von Rohbauland zum benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert dargestellt.

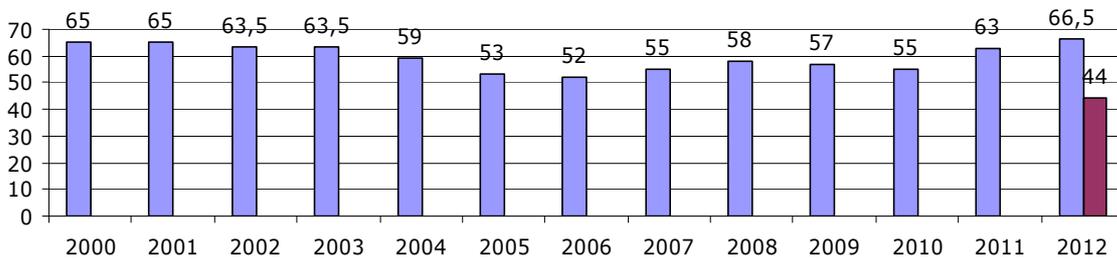
Nach Auswertung der obigen 15 Kauffällen aus den Jahren 2008 und 2011 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **44,0 %** des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 19,8 %**. Der **Median** lag bei **44,0 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 6,75 und 80 €/m² im Mittel rd. 35,70 €/m².

Rohbaulandwerte/BRW (ebf) 2008-2011



Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Rohbauland im langjährigen Vergleich. In Rot ist der Wert zum erschließungsbeitragsfreien Bodenwert gegenübergestellt.

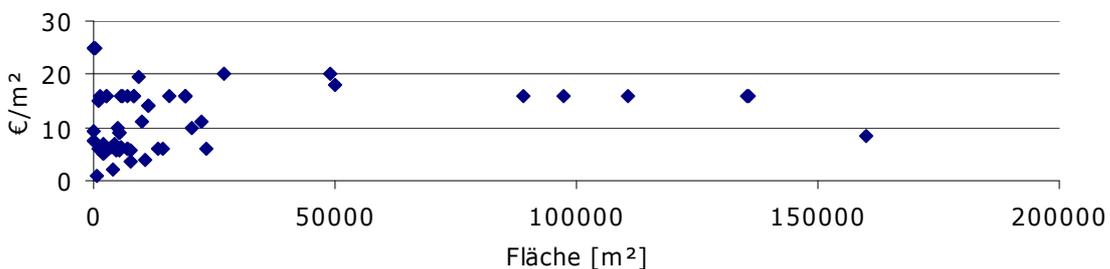
Rohbauland in % vom Baulandwert (blau = ebp, rot = ebf)



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 Bauerwartungs- und Rohbauland** betrug **10,80 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 5,75 €/m²** und einem **Median** von **9,00 €/m²**. Diese Werte wurden aus 63 Kauffällen der Jahre 2008 bis 2011 ermittelt.

Gewerbeaufkaufpreise (2008 bis 2011)



5.9 Sonstige unbebaute Grundstücke

5.9.1 Ausgleichsflächen

Durch gesetzliche Neufassungen ist das Verhältnis zwischen Bauplanungsrecht und Naturschutz 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 **2,40 €/m²** mit einer **Standardabweichung** von **± 1,60 €/m²** und einem **Median** von **2,00 €/m²** aus 33 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2007 bis 2011) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von 555 m² bis 11 100 m², wobei der Mittelwert bei 3 615 m² und der Median bei 2 640 m² lag. Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

5.9.2 Abbauland

Im Oberbergischen Kreis ist die Natursteinindustrie 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 **4,75 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 3,85 €/m²** und einem **Median** von **4,25 €/m²** aus 13 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2002 bis 2011) abgeleitet. Der Mittelwert bezieht sich auf den Bodenwert incl. des Wertes des Abbaumaterials. Die veräußerten Flächen reichten von 360 m² bis 63 560 m², wobei der Mittelwert bei ca. 15 100 m² und der Median bei 8 370 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 **4,15 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 2,90 €/m²** und einem **Median** von **3,70 €/m²** aus 31 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2007 bis 2011) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von ca. 100 m² bis ca. 14 350 m², wobei der Mittelwert bei ca. 1 595 m² und der Median bei 600 m² lag. Auch hier war ein Einfluss der Flächengröße statistisch nicht nachweisbar.

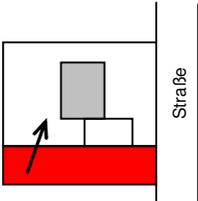
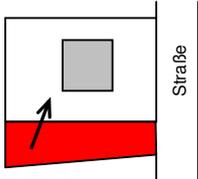
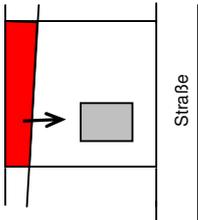
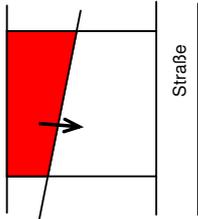
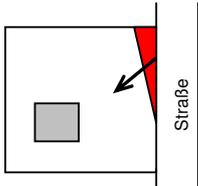
5.9.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen

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.

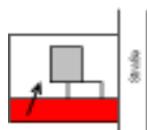
Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 249 Kauffälle der Jahre 2007 bis 2011 untersucht und in Relation zum benachbarten Bodenrichtwert gebracht.

	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					
	2007 - 2011	71	± 38	73	25
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)					
	2007 - 2011	60	± 35	47	52
c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich					
	2007 - 2011	38	± 31	30	47
2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke					
a.) Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks <u>wesentlich</u> verbessert bzw. ermöglicht wird					
	2007 - 2011	80	± 40	82	32
3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger					
a.) Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche					
	2007 - 2011	51	± 32	50	93

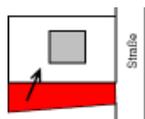
* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

Vorgenannte Auswertungen wurden seit 1994 vorgenommen. Die jeweiligen Mittelwerte sind aus nachstehender Tabelle zu entnehmen.

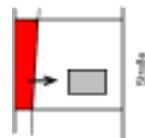
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken



a.) Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen



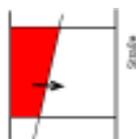
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)



c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich

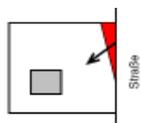
Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
1994	105	55	35
1995	120	60	45
1996	120	55	45
1997	130	55	50
1998	135	54	53
1999	135	54	53
2000	126	54	49
2001	121	54	49
2002	117	56	51
2003	122	52	45
2004	110	47	27
2005	106	47	28
2006	92	47	37
2007	87	39	25
2008	86	41	21
2009	84	47	27
2010	86	57	31
2011	71	60	38

2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke



a.) Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessert bzw. ermöglicht wird

3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger



a.) Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche

Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
1994	100	28
1995	100	28
1996	90	32
1997	95	35
1998	92	34
1999	92	34
2000	92	38
2001	98	38
2002	97	38
2003	101	37
2004	101	45
2005	103	47
2006	94	50
2007	89	44
2008	91	49
2009	90	49
2010	87	50
2011	80	51



6. Bebaute Grundstücke

6.1 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke

In 2011 wurden ca. 4 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft wie im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg gegenüber 2010 um rd. 16 %, der Flächenumsatz um rd. 19 % an.

Die Anzahl der Verkäufe von Mietwohnobjekten fiel gegenüber 2010 um über 50 %. Nach dem überproportionalen Anstieg des Geldumsatzes bei Mehrfamilienhäusern in 2010 fiel dieser, durch den starken Rückgang der Verkäufe deutlich unter das Niveau von 2008 und 2009.

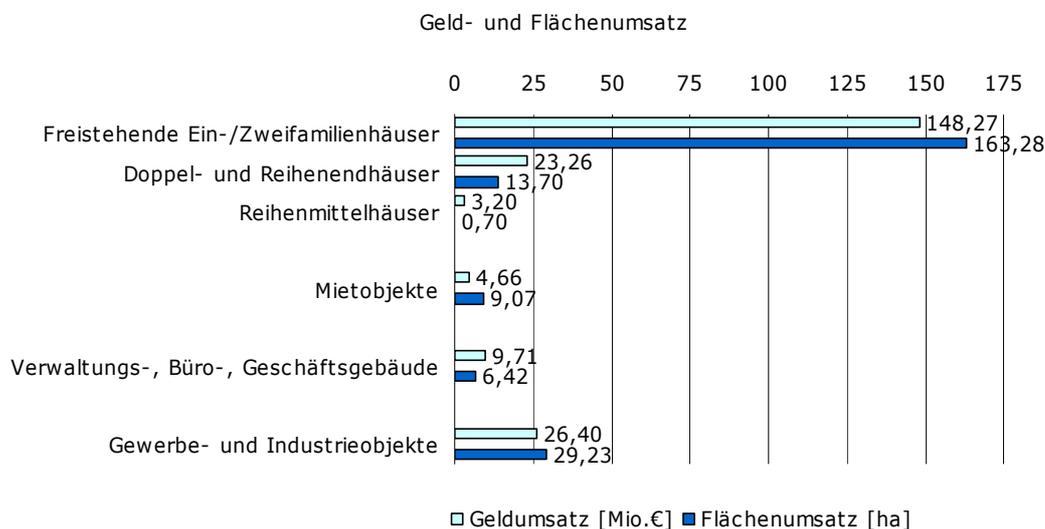
Die Anzahl der Verkäufe von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsobjekten ist um 28 % gegenüber 2010 zurückgegangen. Allerdings stieg hier der Geldumsatz um 59 % auf ca. 10 Mio. Euro, lag damit jedoch immer noch deutlich unter den Umsatzzahlen der Jahre 2008 und 2009.

Die Verkäufe von Gewerbe- und Industrieobjekten gingen ebenfalls deutlich zurück. Sie lagen rd. 66 % unter 2010, was zu einem Rückgang des Geldumsatzes von 19 % führte.

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)	1166	174,73	177,68
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	945	148,27	163,28
Doppel- und Reihenendhäuser	195	23,26	13,70
Reihenmittelhäuser	26	3,20	0,70
Mietobjekte	32	4,66	9,07
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	18	9,71	6,42
Gewerbe- und Industrieobjekte	21	26,40	29,23
sonstige bebaute Objekte - nicht zuordbar	350	60,50	101,31
Summe:	1587	275,99	323,70



Im Folgenden wird der Geld- und Flächenumsatz bebauter Grundstücke nach Gemeinden weiter auf-
gegliedert:

	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	50	7,31	5,08	146,2
Engelskirchen	81	13,62	20,20	172,5
Gummersbach	168	22,86	27,95	136,9
Hückeswagen	21	3,66	2,39	174,4
Lindlar	69	12,71	9,22	184,2
Marienheide	50	7,70	7,95	154,0
Morsbach	56	6,05	11,22	109,9
Nümbrecht	76	11,40	17,86	150,0
Radevormwald	45	8,45	6,53	192,1
Reichshof	97	14,23	16,19	148,2
Waldbröl	74	9,51	9,36	128,5
Wiehl	113	22,63	14,17	189,9 *)
Wipperfürth	45	8,13	15,16	180,8
Oberbergischer Kreis	945	148,27	163,28	158,2

*) Durchschnittswert bereinigt

Nachfolgende Tabelle zeigt den Geldumsatz aller Ein- und Zweifamilienhäuser von Seite 61 (einschließlich Doppel- und Reihenhäuser) pro Einwohner.

	Doppel- und Reihendendhäuser			
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	10	1,04	1,24	104,0
Engelskirchen	20	2,83	1,41	141,5
Gummersbach	30	3,34	1,51	111,5
Hückeswagen	12	1,93	0,48	160,7
Lindlar	17	2,03	0,92	119,4 *)
Marienheide	9	1,04	0,92	115,2
Morsbach	4	0,31	0,20	77,5
Nümbrecht	12	1,24	0,46	103,4
Radevormwald	29	3,87	1,77	133,3
Reichshof	10	0,69	0,42	69,2
Waldbröl	9	0,70	0,43	86,9
Wiehl	17	1,64	0,89	96,5
Wipperfürth	16	2,60	0,74	162,8
Oberbergischer Kreis	195	23,26	11,40	119,9

*) Flächenumsatz bereinigt

Geldumsatz individ. Wohnungsbau (alle) pro Einwohner [€]	
Wiehl	947
Engelskirchen	834
Reichshof	764
Nümbrecht	739
Lindlar	674
Marienheide	646
Morsbach	582
Radevormwald	582
Waldbröl	534
Gummersbach	527
Wipperfürth	481
Bergneustadt	428
Hückeswagen	399
OBK	623

	Reihenhäuser			
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	0			
Engelskirchen	2	0,22	0,03	107,5
Gummersbach	7	0,73	0,21	104,8
Hückeswagen	5	0,64	0,15	128,2
Lindlar	1 1)			
Marienheide	1 1)			
Morsbach	0			
Nümbrecht	1 1)			
Radevormwald	5	0,74	0,13	148,0
Reichshof	0			
Waldbröl	1 1)			
Wiehl	0			
Wipperfürth	3	0,37	0,05	122,3
Oberbergischer Kreis	26	3,20	0,70	123,2

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

	Mietwohnobjekte			
	Anz.	Gesamtumsatz		Durchsch. Kaufpreis
		Geld	Fläche	
	[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]	
Bergneustadt	1	1)		
Engelskirchen	1	1)		
Gummersbach	11	1,60	1,28	145,5
Hückeswagen	2	0,36	2,37	180,0
Lindlar	0			
Marienheide	1	1)		
Morsbach	1	1)		
Nümbrecht	1	1)		
Radevormwald	7	1,13	0,45	161,4
Reichshof	2	0,19	0,32	94,0
Waldbröl	3	0,33	0,21	109,9
Wiehl	1	1)		
Wipperfürth	1	1)		
Oberbergischer Kreis	32	4,66	9,07	145,6

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

	Verwaltungs-, Büro- und Geschäftshäuser			
	Anz.	Gesamtumsatz		Durchsch. Kaufpreis
		Geld	Fläche	
	[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]	
Bergneustadt	1	1)		
Engelskirchen	4	3,33	2,26	833,1
Gummersbach	3	1,01	0,92	335,0
Hückeswagen	0			
Lindlar	2	0,65	0,38	323,8
Marienheide	0	1)		
Morsbach	0			
Nümbrecht	0			
Radevormwald	1	1)		
Reichshof	3	0,76	0,37	254,7
Waldbröl	1	1)		
Wiehl	2	0,45	0,85	225,0
Wipperfürth	1	1)		
Oberbergischer Kreis	18	9,71	6,42	539,6

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

	Gewerbe- und Industrieobjekte			
	Anz.	Gesamtumsatz		Durchsch. Kaufpreis
		Geld	Fläche	
	[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]	
Bergneustadt	3	1,95	3,95	648,7
Engelskirchen	4	12,94	10,43	3235,2
Gummersbach	3	0,38	0,49	126,7
Hückeswagen	0			
Lindlar	0			
Marienheide	2	1,20	4,36	598,2
Morsbach	1	1)		
Nümbrecht	2	0,26	0,32	131,4
Radevormwald	1	1)		
Reichshof	0			
Waldbröl	3	7,75	8,29	2584,7
Wiehl	2	1,63	1,19	817,3
Wipperfürth	0			
Oberbergischer Kreis	21	26,40	29,23	1257,0

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

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 225.000 €. Der Schwerpunkt der Verkäufe hat sich gegenüber 2010 leicht nach oben verändert.

Zum Mittelkreis zählen die Städte und Gemeinden Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, Bergneustadt und Wiehl. Der Schwerpunkt der Verkäufe liegt hier zwischen 75.000 € und 200.000 €. Hier hat sich die Verteilung gegenüber 2010 kaum verändert.

Zum Südkreis gehören die Städte und Gemeinden Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach. Der Schwerpunkt befindet sich hier zwischen 50.000 € und 175.000 €.

Die regionale Zuordnung der Städte und Gemeinden (mit Ausnahme der Stadt Bergneustadt) ist bei der Marktanpassungsuntersuchung (vergleiche Kap. 9.7) seit einigen Jahren in gleicher Weise erfolgt.

Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke nach Kaufpreis

Klasse in Tsd. €	Häufigkeitsverteilung des Gesamtkaufpreises aller bebauter Objekte in der Region bzw. Stadt/Gemeinde												
	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
50	4	4	3	3	5	8	22	10	13	17	10	15	11
75	3	6	8	5	10	6	23	6	16	13	14	21	11
100	3	11	24	4	10	13	47	6	21	10	17	16	20
125	9	11	20	9	16	16	43	11	21	11	19	11	21
150	9	11	11	13	14	19	48	15	22	15	14	22	20
175	8	11	14	13	4	12	35	11	16	4	13	14	14
200	3	18	15	5	11	18	24	4	18	2	8	14	6
225	7	10	11	11	3	5	5	7	11	3	7	9	3
250	0	5	5	6	1	9	7	4	10	2	5	4	2
275	5	2	4	4	1	8	6	3	3	0	4	0	3
300	3	6	5	6	2	2	4	1	6	0	0	2	2
325	2	0	4	1	1	0	2	0	3	1	0	1	0
350	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	1
375	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
400	0	0	0	0	0	1	1	1	4	0	0	1	0
500	1	4	3	0	1	4	4	0	2	0	0	2	0
> 500	2	2	4	1	3	4	2	1	6	0	3	2	4

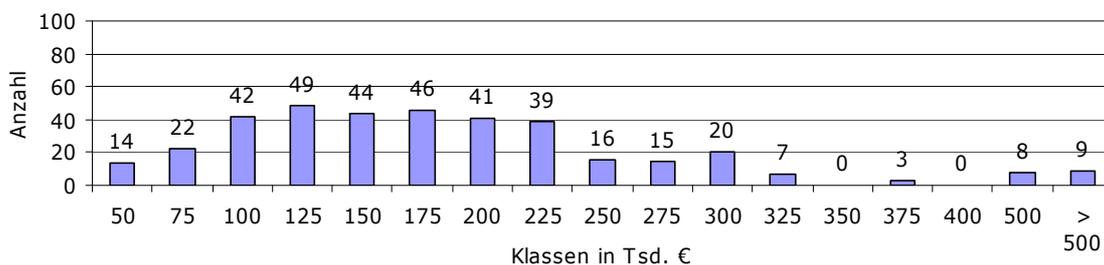
Nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der verkauften Grundstücksflächen aller bebauten Grundstücke. Auch hier sind regionale Unterschiede erkennbar.

Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke nach Flächengröße

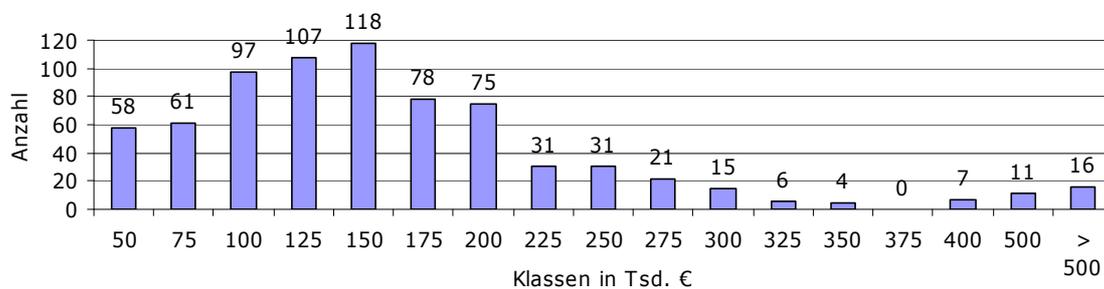
Klasse in m ²	Häufigkeitsverteilung der Gesamtfläche aller bebauter Objekte in der Region bzw. Stadt/Gemeinde												
	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
300	10	6	17	14	8	11	20	5	8	5	4	6	4
400	6	4	8	6	7	8	25	8	7	2	8	4	5
500	11	11	12	9	8	17	24	4	15	8	7	7	9
600	2	11	15	6	7	13	33	4	13	8	11	14	13
700	3	9	13	3	2	8	29	5	22	5	6	6	17
800	0	10	13	0	8	11	25	8	17	3	12	16	8
900	3	8	11	6	8	10	17	10	22	10	10	10	10
1000	3	6	6	3	7	9	20	6	12	6	7	9	10
1100	3	4	4	7	4	5	14	6	9	3	8	10	3
1200	2	4	6	1	2	4	9	5	5	4	4	7	6
1300	1	2	6	1	0	6	5	1	5	4	3	5	4
1400	1	2	3	0	1	5	10	1	10	2	5	3	2
1500	0	1	3	1	2	1	6	3	4	2	1	4	2
und größer	15	25	22	25	19	22	45	15	35	20	32	40	28

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - alle bebaute Objekte:

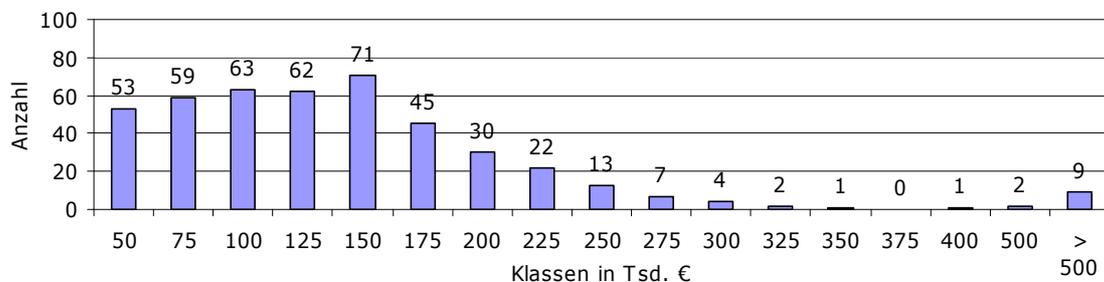
Nordkreis



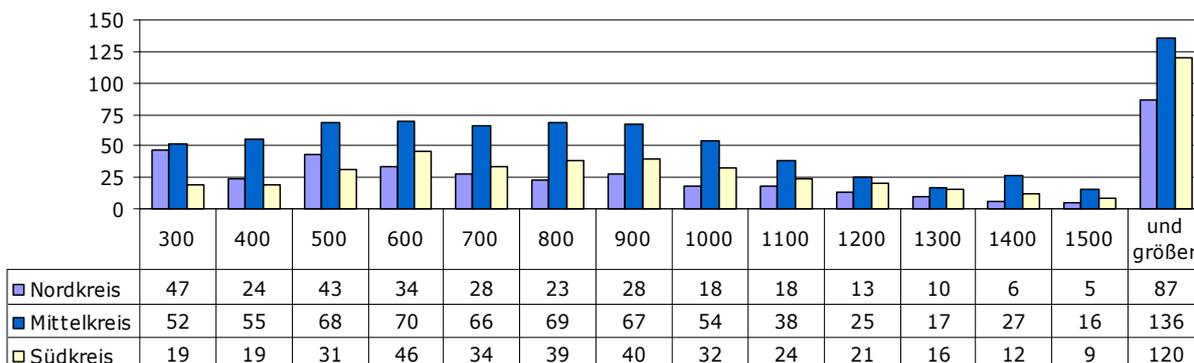
Mittelkreis



Südkreis



Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen



Nachfolgend wird die Häufigkeitsverteilung der Verkäufe von **bebauten Grundstücken** beschränkt auf den **individuellen Wohnungsbau** dargestellt. Es handelt sich hierbei um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser. Es schließt sich die Verteilung der Flächen an. Auch beim individuellen Wohnungsbau liegen die Schwerpunkte ähnlich wie auf S. 62 erläutert im Nordkreis zwischen 100.000 € und 225.000 €, im Mittelkreis zwischen 75.000 € und 200.000 € und im Südkreis zwischen 50.000 € 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

Klasse inTsd. €	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
50	1	1	1	1	2	4	11	3	12	11	5	11	5
75	2	5	7	3	6	3	19	4	9	9	8	16	9
100	2	10	14	2	7	11	39	3	16	8	15	12	17
125	9	10	10	8	14	13	32	11	16	9	17	9	14
150	3	10	5	12	11	17	39	13	19	13	12	20	16
175	7	11	8	12	4	12	28	11	13	4	10	14	12
200	3	16	10	5	10	17	18	3	14	2	7	12	5
225	5	10	10	10	3	5	5	5	10	1	6	7	2
250	0	5	4	3	0	9	4	4	7	1	5	2	1
275	4	1	2	2	1	6	3	2	2	0	2	0	2
300	1	6	3	5	1	0	3	1	4	0	0	1	0
325	1	0	2	1	1	0	1	0	1	1	0	0	0
350	0	0	0	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0
375	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
400	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0
500	0	2	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0
> 500	0	0	1	0	0	0	0	0	3	0	2	2	0

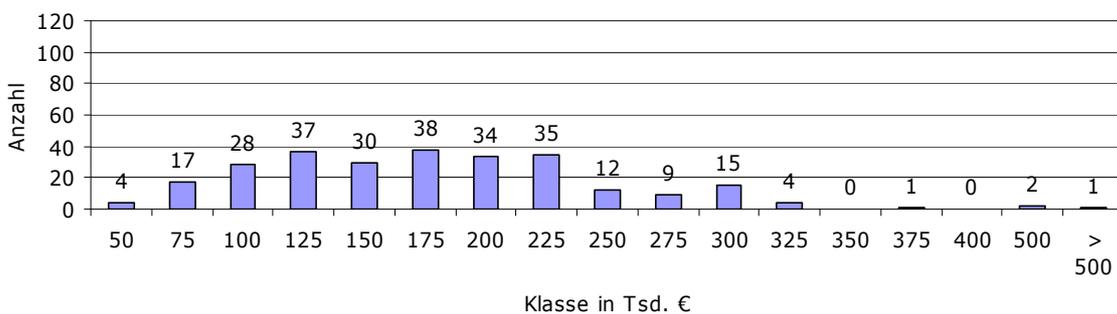
Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke (nur individueller Wohnungsbau) nach Flächengröße

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

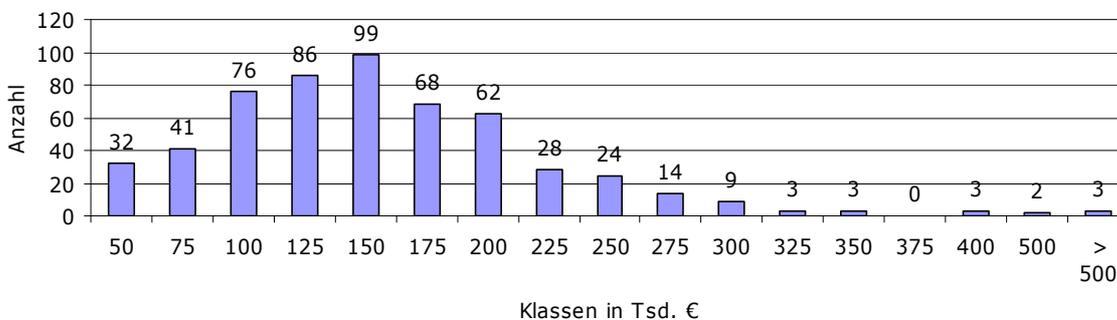
Klasse in m ²	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
300	9	6	11	11	6	8	14	4	7	3	4	5	2
400	5	4	7	6	6	7	22	5	7	2	8	4	2
500	9	11	10	9	7	15	18	4	13	5	6	3	9
600	0	9	7	5	5	10	24	4	11	5	11	14	10
700	3	9	9	1	2	8	21	4	12	4	5	4	13
800	0	9	5	0	6	10	21	6	12	3	10	15	5
900	2	8	7	6	5	8	12	9	17	7	8	8	8
1000	2	5	3	2	7	5	15	4	8	3	5	8	6
1100	2	2	3	7	3	5	8	6	9	2	5	8	2
1200	2	3	1	1	1	4	7	4	4	3	3	7	5
1300	0	2	3	1	0	6	3	0	4	4	2	5	3
1400	1	1	1	0	1	5	6	1	4	1	5	0	2
1500	0	1	2	0	1	1	5	2	3	2	1	3	1
und größer	3	17	10	15	10	11	29	7	19	16	16	23	16

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - nur individueller Wohnungsbau:

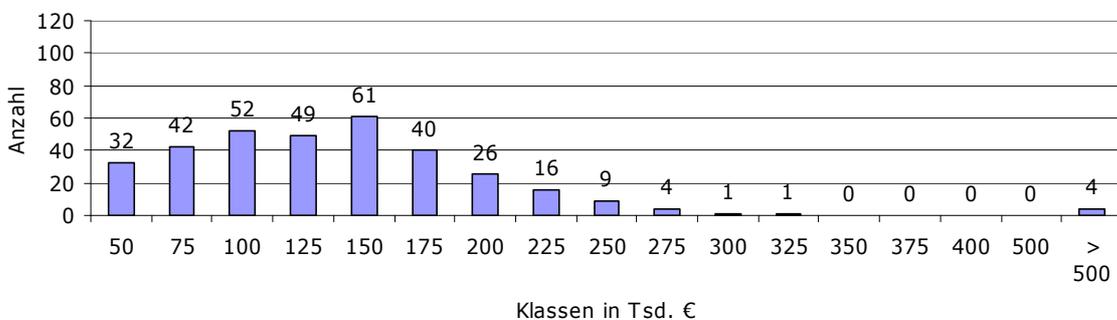
Nordkreis



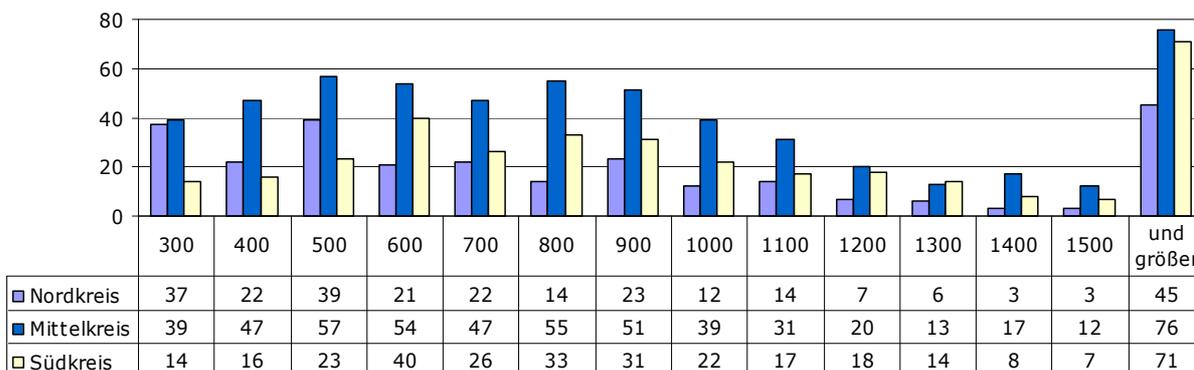
Mittelkreis



Südkreis



Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen - nur individueller Wohnungsbau -



6.3 Durchschnittliche Grundstückswerte bebauter Grundstücke

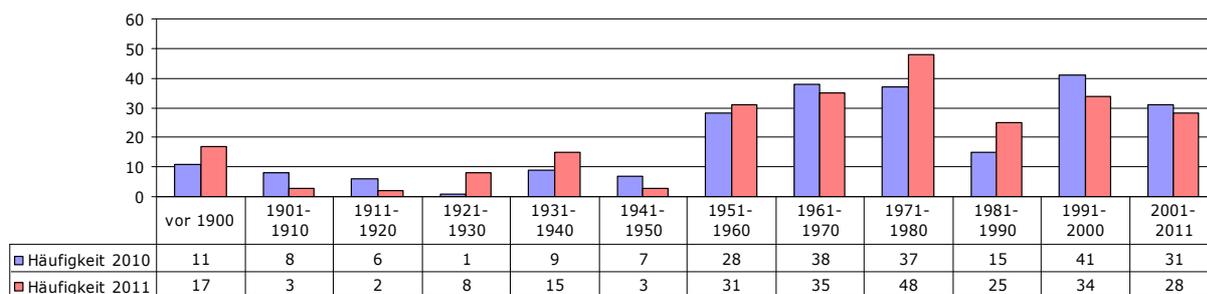
Einzelhäuser



Der Mittelwert für freistehende, **wiederverkaufte Einzelhäuser** (Ein- und Zweifamilienhäuser) betrug **rd. 147.800 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 139 m² (± 40 m²) und einem durchschnittlichen Grundstück von 596 m² (± 129 m²). Die Standardabweichung betrug rd. **± 58.800 €**, der Median lag bei 145.000 €. Es wurden lediglich Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 m² bis 800 m² berücksichtigt. Diese Werte konnten aus 249 Kaufverträgen abgeleitet werden.

Damit liegt der Durchschnittswert leicht unter dem Niveau von 2010. In der Gegenüberstellung der Verteilung der verkauften Objekte erkennt man, dass 2011 geringfügig mehr Objekte der Baujahresgruppe 1951 -1980 verkauft wurden als im Vorjahr. Das mittlere Baujahr differierte jedoch lediglich um rd. 1 Jahr.

Verteilung der Baujahre bei verkauften, bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaues (350-800 m²)



Nachfolgende Tabelle zeigt gemeindeweise die Durchschnittswerte freistehender wiederverkaufter Einzelhäuser:

Stadt/Gemeinde	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
Bergneustadt	133.050 ± 34.100	533 ± 159	140 ± 32	10 *)
Engelskirchen	165.850 ± 53.100	600 ± 122	143 ± 38	18
Gummersbach	133.500 ± 50.800	608 ± 130	141 ± 40	58
Hückeswagen	174.500 ± 91.200	450 ± 111	143 ± 45	7 *)
Lindlar	177.400 ± 50.700	606 ± 135	153 ± 48	19
Marienheide	149.400 ± 54.200	623 ± 144	121 ± 15	8 *)
Morsbach	118.200 ± 38.900	578 ± 97	118 ± 48	8 *)
Nümbrecht	139.800 ± 56.100	610 ± 141	135 ± 36	25
Radevormwald	174.600 ± 57.600	568 ± 112	147 ± 24	12 *)
Reichshof	134.500 ± 57.100	645 ± 129	126 ± 35	26
Waldbröl	115.500 ± 42.800	583 ± 94	117 ± 45	21
Wiehl	164.200 ± 69.500	606 ± 130	152 ± 51	30
Wipperfürth	222.900 ± 58.100	490 ± 83	159 ± 30	15
Gesamt OBK	147.800 ± 58.800	596 ± 129	139 ± 40	249

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

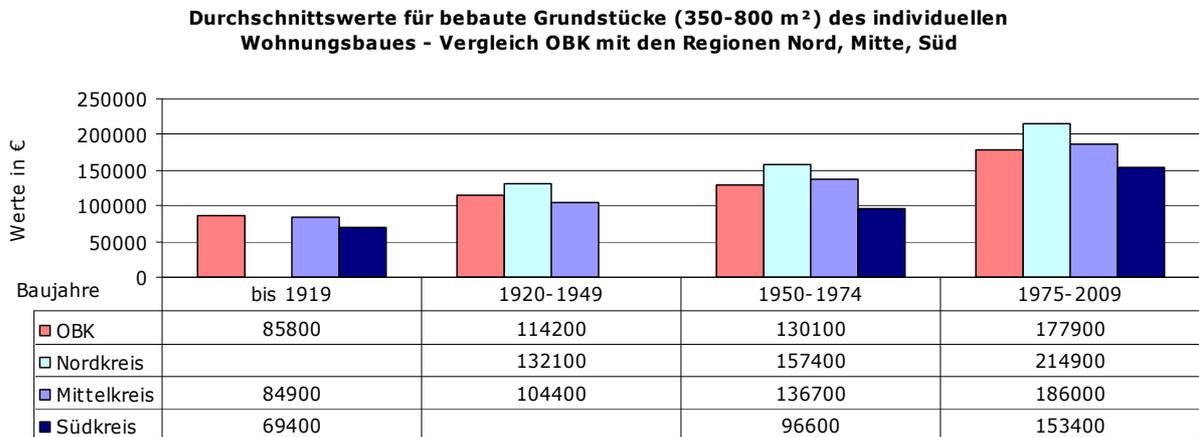
Die Aufteilung nach Baujahrsklassen erfolgt für den gesamten Oberbergischen Kreis, da gemeindebezogen zu wenig Datenmaterial zur Verfügung steht.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Durchschnittspreise der Gebäude der Baujahresklasse größer 1920 gegenüber dem Vorjahr leicht positiv entwickelt haben. Lediglich die Gebäude, die vor 1920 errichtet wurden, gaben im Preis stärker nach.

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1919	85.800 ± 44.200	564 ± 120	148 ± 45	22 *)
1920-1949	114.200 ± 43.300	525 ± 138	129 ± 25	23 *)
1950-1974	130.100 ± 45.400	652 ± 109	125 ± 35	84
1975-2009	177.900 ± 54.800	576 ± 130	151 ± 42	120
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial			

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

Die Aufteilung der vorgenannten Werte auf die drei Regionen (Nord, Mitte, Süd) ist aus nachstehender Grafik zu ersehen. Dabei ist zu beachten, dass für die in der Tabelle fehlenden Werte keine auswertbaren Kauffälle vorlagen.



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

Baujahr	Ø Wert [€/m ² -Wohnfl.]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1924	772 ± 362	564 ± 120	148 ± 45	13
1925-1945	984 ± 373	525 ± 138	129 ± 25	14
1946-1959	980 ± 304	639 ± 109	120 ± 24	23
1960-1969	1.014 ± 249	654 ± 108	124 ± 39	24
1970-1984	1.062 ± 310	634 ± 128	147 ± 52	32
1985-1999	1.202 ± 270	576 ± 123	152 ± 30	27
2000-2006	1.292 ± 338	530 ± 118	153 ± 37	22

Nach der Immobilien- und Wirtschaftskrise 2009/2010 scheint sich der Immobilienmarkt wieder langsam zu erholen.

Doppelhäuser und Reihendhäuser

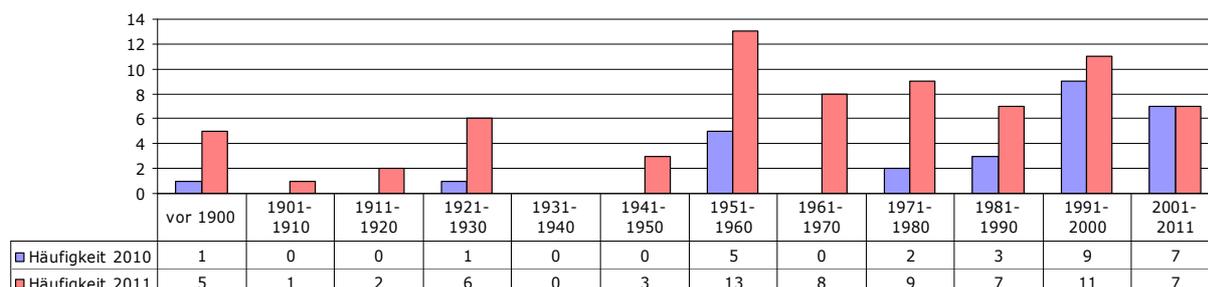


Wiederverkaufte **Doppel- und Reihendhäuser** (Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden im Mittel mit **rd. 131.300 €** bei einer Standardabweichung von **± 43.500 €** gehandelt. Der Median lag bei 132.900 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 379 m² (± 70 m²), wobei hier lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m² untersucht wurden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 125 m² (± 27 m²). Dieser Auswertung lagen 72 Objekte zugrunde.

2011 lagen keine **Neubauten** von Doppel- und Reihendhäuser zur Auswertung vor. In 2010 wurden Neubauten im Mittel mit **rd. 196.800 €** bei einer Standardabweichung von **± 26.900 €** gehandelt. Der Median lag bei 197.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 418 m² (± 27 m²), wobei hier lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m² untersucht wurden. Dieser Auswertung lagen lediglich 4 Objekte zugrunde. Es konnte keine Aussage zur Wohnungsgröße gemacht werden.

Folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Baujahre bei Doppelhäusern mit einer Grundstücksfläche von 250 - 500 m² im Vergleich der Jahre 2010 und 2011. Das mittlere Baujahr fiel von 1981 in 2010 auf 1955 in 2011.

Verteilung der Baujahre bei verkauften, bebauten Grundstücken des indiv. Wohnungsbaues (hier Doppelhäuser 250-500m²)



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

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949	100.700 ± 39.900	411 ± 57	131 ± 39	14
1950-1974	115.300 ± 34.500	399 ± 74	115 ± 24	28
1975-2009	162.900 ± 33.600	349 ± 59	132 ± 21	30
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial			

Dem Gutachterausschuss lagen weitere 24 auswertbare Verträge von wiederverkauften **Doppel- und Reihendhäusern** vor, deren Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1 000 m² lagen. Hier betrug der Mittelwert **130.200 €** bei einer Standardabweichung von **± 57.200 €**. Der Median lag hier bei 127.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 660 m² (± 106 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 135 m² (± 46 m²).

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (Flächen 501–1 000 m²):

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949	73.700 ± 25.100	618 ± 98	121 ± 53	8 *)
1950-1974	132.600 ± 28.800	682 ± 132	147 ± 27	9 *)
1975-2005	191.800 ± 44.900	680 ± 71	142 ± 57	7 *)
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial			

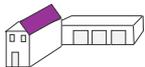
*) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

Reihenhäuser



Reihenmittelhäuser wurden im Mittel mit **rd. 121.100 €** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei **± 24.900 €**. Der Median lag bei 121.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 230 m² (± 44 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 1 065 m² (± 16 m²). Dieser Auswertung lagen 13 Objekte zugrunde. Der Durchschnittspreis lag somit leicht unter dem Niveau von 2010. Das durchschnittliche Baujahr lag 2011 bei 1978 während es 2010 bei rd. 1979 lag.

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 4.4 definierten Teilmärkte zugeordnet werden kann.

In 2011 wurde hier mit 4 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 1,38 Mio. € und ein Flächenumsatz von 19,2 Hektar erzielt.

Die Spanne reichte von **150.000 € bis 590.000 €**. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 5 Hektar bei einer Spanne von 1,2 Hektar bis 8,0 Hektar.

Insgesamt liegen dem Gutachterausschuss 32 Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben und Resthöfen aus den Jahren 2004 bis 2011 vor. Betrachtet man hier lediglich Verkäufe mit einer Gesamtfläche von über 1 Hektar so liegt die Spanne der Kauffälle zwischen **84.000 und 1,66 Mio. Euro** bei einer durchschnittlichen Hofgröße von 11,0 Hektar (1,1 bis 107,2 Hektar).



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	25	2,51	100,2
Engelskirchen	24	2,82	117,5
Gummersbach	105	8,27	78,7
Hückeswagen	17	1,57	92,2
Lindlar	26	2,79	107,3
Marieneide	15	0,93	62,0
Morsbach	2	0,14	67,5
Nümbrecht	28	3,69	111,9
Radevormwald	57	4,45	78,1
Reichshof	8	0,70	87,0
Waldbröl	23	1,14	49,5
Wiehl	58	7,03	121,2
Wipperfürth	22	2,01	91,4
Oberbergischer Kreis	410	38,02	92,7

	Wohnungseigentum in 2- und 3-Familienhäuser		
	Umsatz		Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld [Mio. €]	[Tsd. €]
Bergneustadt	7	0,58	82,5
Engelskirchen	7	0,38	54,7
Gummersbach	20	2,00	99,8
Hückeswagen	6	0,45	75,3
Lindlar	13	2,10	161,6
Marienheide	3	0,15	50,0
Morsbach	2	0,08	38,0
Nümbrecht	4	0,19	48,4
Radevormwald	14	1,48	105,4
Reichshof	8	0,66	82,2
Waldbröl	2	0,21	106,5
Wiehl	15	1,35	90,3
Wipperfürth	20	2,62	130,8
Oberbergischer Kreis	121	12,24	101,2

	Teileigentum			
	Umsatz		Durchschn. Kaufpreis	
	Anz.	Geld [Mio. €]	alle [Tsd. €]	(ohne Stellpl.) [Tsd. €]
Bergneustadt	15	1,56	103,7	301,5
Engelskirchen	1	1)		
Gummersbach	19	0,36	19,0	132,0
Hückeswagen	6	0,07	7,6	39,5
Lindlar	3	0,16	52,0	130,0
Marienheide	1	1)		
Morsbach	0			
Nümbrecht	18	0,51	56,0	106,3
Radevormwald	20	0,16	8,1	
Reichshof	4	0,01	3,1	
Waldbröl	2	0,17	85,5	85,5
Wiehl	19	1,22	64,0	176,6
Wipperfürth	8	0,60	75,6	178,2
Oberbergischer Kreis	116	3,63	44,4	181,1

*) Der durchschn. Kaufpreis ohne Stellplatz bezieht sich auf "reines" Teileigentum (z.B. Ladenlokale, Büro, etc.)

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum

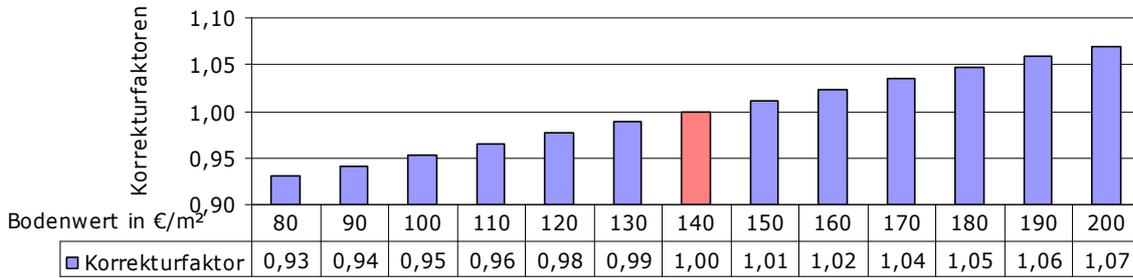
Für die Auswertung des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes standen 285 Kaufverträge zur Verfügung. Die Auswertung erfolgte mittels jahrgangswise Mittelbildung. Die Durchschnittswerte müssen mittels der entsprechenden Korrekturtabellen an das jeweilige Bodenpreisniveau angepasst werden und gelten dann als **Vergleichsfaktoren** für Eigentumswohnungen.

7.2.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)

Der Durchschnittswert für **erstverkaufte Eigentumswohnungen** lag mit durchschnittlich **1.960 €/m²** leicht unter dem Vorjahresniveau. Dieser Wert wurde aus 47 Kauffällen abgeleitet. Die Standardabweichung betrug **± 224 €/m²** bei einem Median von 1.972 €/m². Die Wohnungsgrößen lagen i.M. bei 86 m² bei einer Spanne von 46 bis 133 m². Der Wert für Garagen-, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesem Wert nicht enthalten. In dieser Auswertung sind auch solche Wohnungen eingeflossen, die den Hinweis „betreutes Wohnen“ hatten, da diese, anders als in den Vorjahren, auf gleichem Preisniveau lagen.

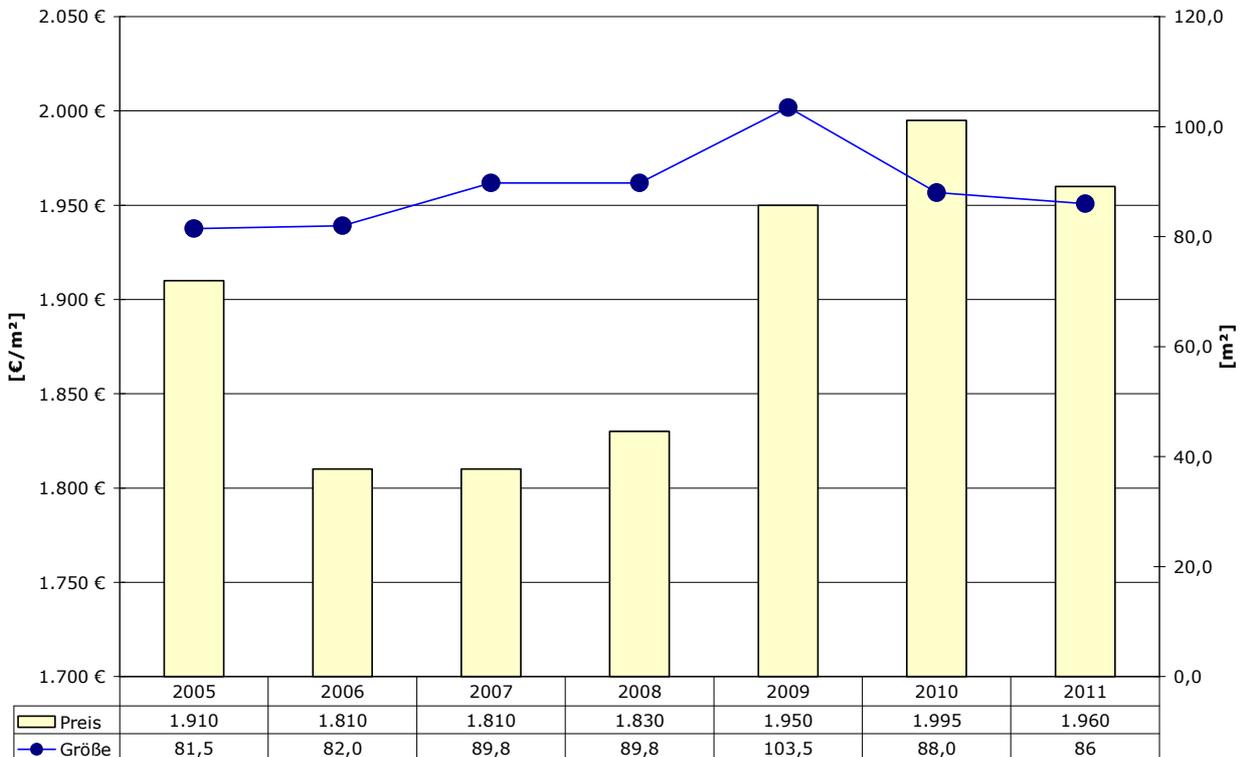
Der Wert einer Eigentumswohnung (Neubau) variiert je nach Bodenrichtwertniveau und ist mittels nachfolgender Korrekturtabelle an das jeweilige Bodenniveau anzupassen.

Korrekturfaktoren bei Neubaueigentumswohnungen (Ersterwerb nach Fertigstellung)



Diese Tabelle gilt lediglich für so genannte Erstverkäufe.

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Erstverkäufen bei Eigentumswohnungen.



7.2.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen fiel gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 3 %. Allerdings konnte eine unterschiedliche Preisentwicklung beobachtet werden. Während bei Eigentumswohnungen der Baujahrsgruppen 1950 bis 1960 eine Preissteigerung von rd. 3 % zu verzeichnen war, fielen die Preise bei Wohnungen der Baujahrsgruppe 1965 bis 1995 um rd. 6,5 %. Der Wert der Wohnungen der Baujahrsgruppe 2000 bis 2008 stieg wiederum durchschnittlich um rd. 5,5% an. Es wurden lediglich baujahrstypische Wohnungen, d.h. ohne Modernisierungen, ausgewertet.

Tab^le: Wohnungseigentumspreise in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten

Wiederverkauf und Umwandlung

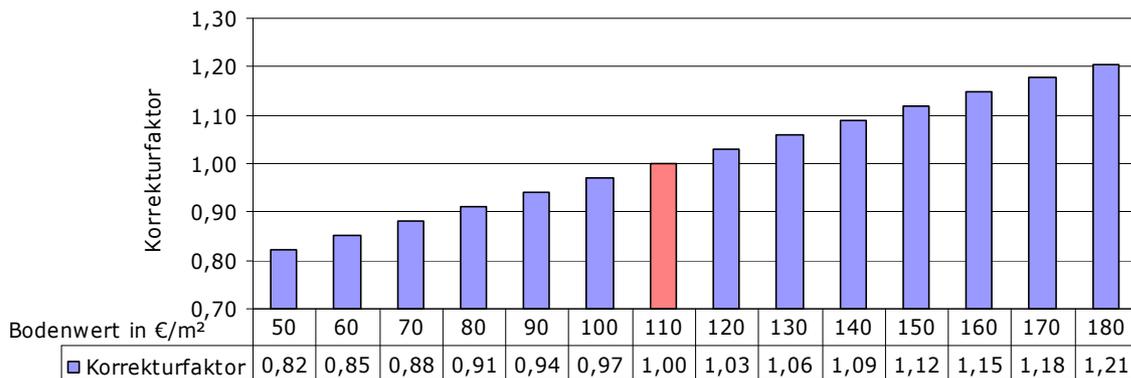
Baujahr	Durchschnittspreis [€/m ²]	Standard-abweichung	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]
1955	770 *	± 162	61 ± 12
1960	775 *	± 158	67 ± 10
1965	780 *	± 188	70 ± 9
1970	790 *	± 182	73 ± 18
1975	805 *	± 195	77 ± 19
1980	885 *	± 183	79 ± 16
1985	965 *	± 167	77 ± 15
1990	1.040 *	± 249	71 ± 18
1995	1.135 *	± 224	71 ± 19
2000	1.365 *	± 292	72 ± 18
2005	1.615 *	± 336	76 ± 15
2008	1.765 *	± 205	85 ± 5

* Durchschnittspreise auf 5,- € gerundet;

Vorgenannte Vergleichsfaktoren müssen an das Bodenwertniveau mittels nachstehender Tabelle angepasst werden.

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 des Jahres 2011 ausgewertet. Es zeigte sich, dass die oben aufgeführten Durchschnittswerte an den jeweiligen Bodenwert anzupassen sind.

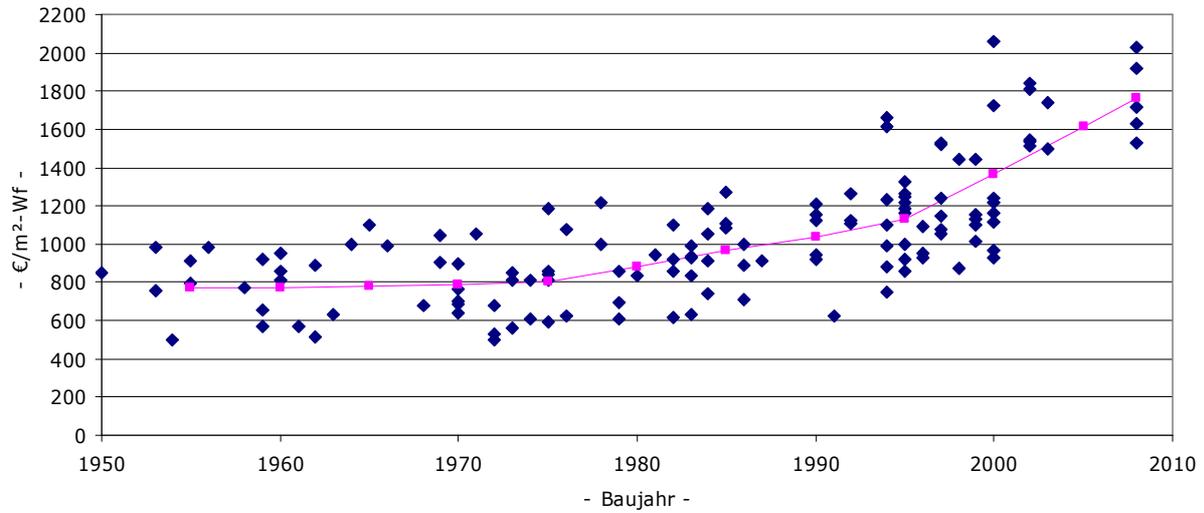
Korrekturfaktoren für wiederverkaufte und umgewandelte Eigentumswohnungen



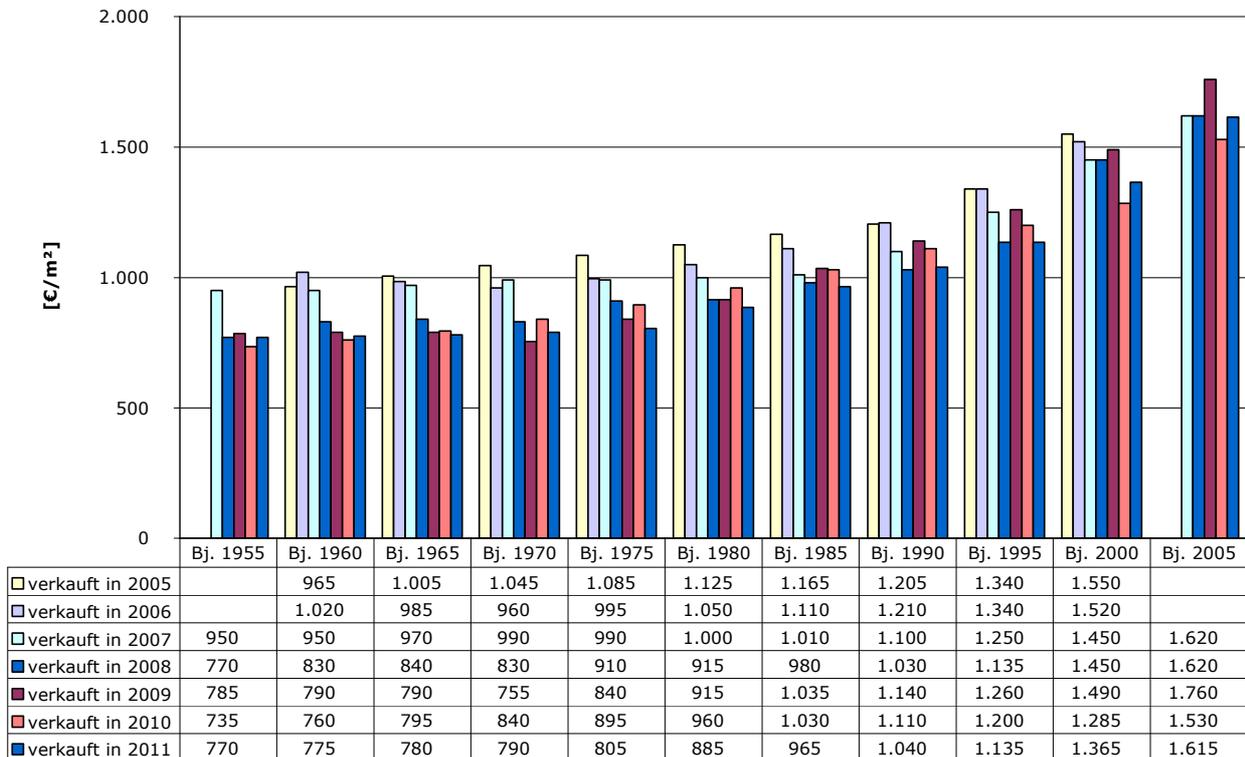
Diese Tabelle gilt lediglich für die zuvor genannten Tabellenwerte von wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen und nicht für die Ergebnisse aus Kap. 7.2.3.

Folgende Grafik zeigt die Verteilung der Kauffälle in Verbindung mit den entsprechenden Durchschnittspreisen.

Verteilung der wiederverkauften bzw. umgewandelten ETW in 2011



Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der wiederverkauften Eigentumswohnungen seit 2005.



Seit dem Jahre 2002 wurde der Wohnungseigentumsmarkt im Bereich Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe/Ammerweg/Fasanenweg/Zeisigpfad gesondert untersucht. Bei diesen Objekten handelt es sich um Wohnungsanlagen, die Anfang der 70er Jahre errichtet wurden. Sie bestehen aus fünf Wohnblöcken in 8-geschossiger Bauweise (Falkenhöhe) sowie mehreren, mehrgeschossigen Wohnblöcken. Die Werte aus 2011 lagen weiterhin auf Vorjahresniveau. Eine erneute Auswertung der seit 2004 registrierten Verkäufe zeigte keine signifikanten Veränderungen gegenüber den Vorjahren. Insgesamt zeigte sich, dass das Wertniveau in diesen ETW-Anlagen durchschnittlich immer noch **zwischen 40 % und 50 % unter den auf Seite 73 genannten Werten lagen.**

7.2.3 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern

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

Dieser Teilmarkt wurde erstmalig 2006 gesondert untersucht. Der aktuellen Auswertung lagen insgesamt 28 Kauffälle, d.h. ohne Modernisierungseinflüsse, zugrunde.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 92 m² kann ein Mittelwert von **995 €/m²-Wohnfläche** (± 280 €/m²) zugrunde gelegt werden, mit folgender Unterteilung:

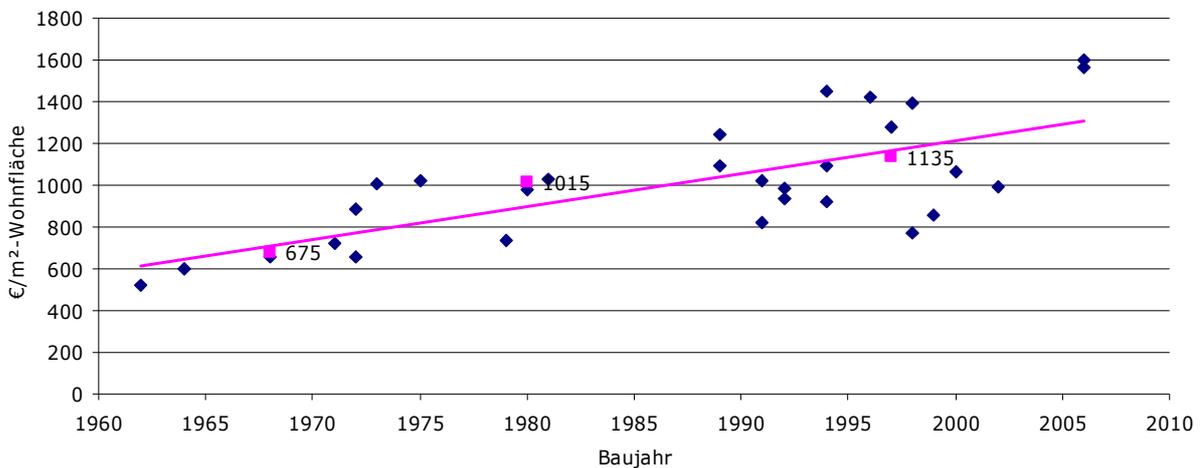
Baujahr	Ø Wert [€/m ² -Wohnfl.]	Ø Grundstücksgröße ²⁾ [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949	± -	-	± -	-
1950-1974	674 ± 124	670 ± 190	98 ± 36	6 ¹⁾
1975-1989	1.015 ± 152	674 ± 166	92 ± 35	6 ¹⁾
1990-2005	1.135 ± 273	664 ± 337	89 ± 25	16

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.

Der Einfluss der Lage ist auch bei den Eigentumswohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern festzustellen, wird jedoch insbesondere vom höheren Grundstücksanteil überlagert, so dass auf der Basis des vorliegenden Datenmaterials noch keine plausiblen Umrechnungsfaktoren abgeleitet werden können.

**Verteilung der Werte von umgewandelten
2/3-Familienhäusern in Eigentumswohnungen - 2011**



7.3 Teileigentum

Neben den reinen Teileigentumspreisen konnten aus den Rückläufen zu Eigentumswohnungen auch Daten für die Auswertung von Stellplätzen gewonnen werden.

Das Preisniveau für Garagen- u. Tiefgaragenstellplätze fiel 2011 insgesamt um ca. 4 % gegenüber 2010.

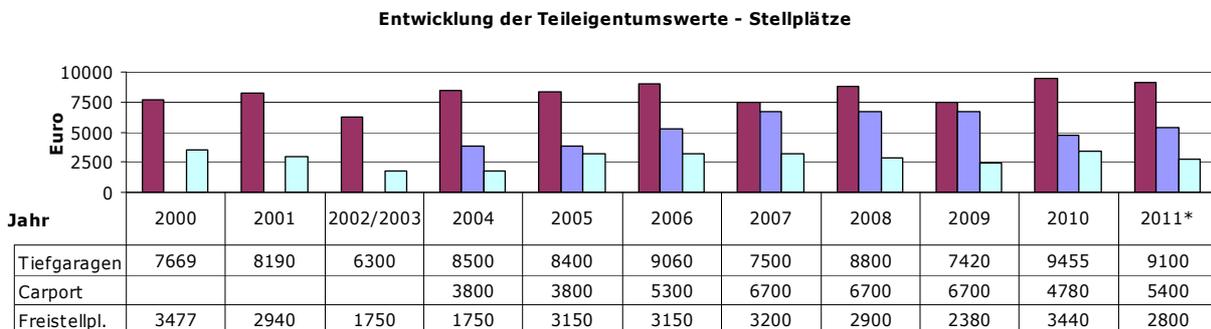
Der durchschnittliche **Erstverkauf** von **Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze** betrug 2011 **rd. 11.700 €** bei einer Standardabweichung von **± 3.060 €**. Die Spanne reichte von 5.950 € bis 15.000 €. Diese Werte konnten aus 42 Kaufpreisen ermittelt werden.

Wiederverkaufte Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze lagen 2011 durchschnittlich bei **rd. 5.600 €** bei einer Standardabweichung von **± 2.430 €**. Die Spanne reichte von 1.000 € bis 10.000 €. Diese Werte konnten aus 31 Kaufpreisen ermittelt werden.

Carportstellplätze wurden in 2011 durchschnittlich mit rd. **5.400 €** gehandelt. Die Standardabweichung betrug **± 1.100 €**. Hier reichte die Spanne von 5.000 € bis 7.900 €. Dieser Wert konnte lediglich aus 7 Kaufpreisen ermittelt werden und ist somit statistisch nicht gesichert.

Für **Außenstellplätze** betrug der Durchschnittswert rd. **2.800 €**. Die Standardabweichung betrug **± 1.605 €**. Die Spanne reichte von 1.000 € bis 5.000 €. Dieser Wert konnte lediglich aus 6 Kaufpreisen ermittelt werden und ist somit statistisch nicht gesichert.

Nachfolgende Grafik stellt die Entwicklung der Teileigentumswerte (Stellplätze) ab 2000 dar:



*) Der Wert für Garagen-/Tiefgaragenstellplätze 2011 stellt einen Durchschnittswert von Erstverkäufen und Wiederverkäufen dar. Differenzierung siehe oben.



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 Abs.1 BauGB sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitestgehend übereinstimmen. §11 Abs. 1 der GAVO NRW bestimmt, dass die Bodenrichtwerte jeweils zum 1. Januar eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln sind.

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.

Bedingt durch die Änderungen der Erbschaft- und Schenkungssteuer in Verbindung mit der Änderung des BauGB wurden erstmalig Anfang 2011 für den Bereich des Oberbergischen Kreises Bodenrichtwertzonen beschlossen. Aufgrund des Streusiedlungscharakters im Oberbergischen hat sich die Anzahl der Bodenrichtwerte gegenüber den bisherigen lagetypischen Festlegungen mehr als vervierfacht. Dabei nehmen die Bodenrichtwerte in den Außenbereichslagen einen großen Raum ein. Zur Wertableitungen dieser Außenbereichslagen siehe nachfolgende Ausführungen unter Kap. 8.2. Die Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertzonen des Oberbergischen Kreises sind gemeindeweise auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte dargestellt bzw. im Internet unter www.borisplus.nrw.de oder unter <http://rio.obk.de> abzurufen.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 werden über den Gutachterausschuss und über „**BORISplus.NRW**“ abgegeben. Über den Gutachterausschuss können auch darüber hinausgehende Formate abgegeben werden. Seit Ende 2006 besteht die Möglichkeit sich die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse <http://rio.obk.de> anzusehen. **RIO** steht für **RaumInformation Oberberg**. Hier werden flächendeckend für das Kreisgebiet Geoinformationen mit tlw. bester Aktualität bereitgestellt. So bietet zum Beispiel die Liegenschaftskarte tagesaktuell den Blick auf Grundstücke, Ge-

bäude, 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 1.1.2012) finden Sie folgende Geoinformationen: Luftbilder, Flächennutzungspläne, Trinkwasserschutzzonen, Landschaftspläne, Informationen zum Landschafts- und Naturschutz, Bodenschätzungsergebnisse sowie die Karten des Liegenschaftskatasters. Für einige Gemeinden sind Informationen zur Abgrenzung von Ortslagensatzungen, Bebauungsplänen, zum Denkmalschutz und zu Bauplätzen vorhanden.

8.2 Bodenrichtwertzonen im nicht beplanten Außenbereich

Im Oberbergischen Kreis trifft man im nicht beplanten Außenbereich neben klassischen land- und forstwirtschaftlichen Flächen vielfach auf Wohngebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude als sog. faktisches Bauland. Bei der hohen Zahl von Gebäuden im Außenbereich muss zunächst unterstellt werden, dass diese nicht illegal errichtet wurden. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist diesen Flächen, auch wenn keine rechtskräftigen Satzungen vorliegen, ein nachhaltig höherer Bodenwert als den übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen beizumessen. Da es sich hierbei oft um Splittersiedlungen handelt und eine Einzelbewertung im Rahmen der Bodenrichtwertausweisung nicht vorgenommen werden soll, wurde für die Oberbergischen Gemeinden das folgende, aus der Bewertungspraxis abgeleitete Verfahren angewandt:

Der Wert der Außenbereichsflächen, die lediglich faktisches Bauland darstellen, steht in einer engen Beziehung zu den benachbarten Bodenrichtwerten in denjenigen Dorflagen, die entweder als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§34 BauGB) gelten oder denen aufgrund einer Satzung nach Absatz 6 des §35 BauGB Baulandqualität beizumessen ist. Generell hält der Gutachterausschuss in den Oberbergischen Gemeinden hier für das faktische Bauland im Außenbereich einen Abschlag von 30% bzw. ein Wertniveau von 70% an, was sich aus den erheblichen Einschränkungen im Baurecht begründet.

Für die landwirtschaftlichen Betriebsflächen legt der Ausschuss aufgrund von Sachkunde und mittels Quervergleichen zu ortsüblichen Gewerbeflächen einen Abschlag von 80% bzw. ein Wertniveau von 20% fest. Die auch bei Umnutzungen nachhaltig gegebene Nutzungsmöglichkeit dieser Objekte hebt deren Wert deutlich von dem landwirtschaftlicher Flächen ab, erreicht aber in keinem Fall Gewerbebaulandniveau.

Die Nachbarschaft zwischen bebauten Außenbereichsflächen und Dorflagen wurde im Rahmen der erstmaligen Zonierung der Bodenrichtwerte auf ein Gemeindegebiet eingegrenzt und innerhalb dessen ein homogenes Wertniveau unterstellt. In jeder Gemeinde wurden dann jeweils drei Ortslagen, die Baulandqualität nach §34 BauGB besitzen, als gute, mittlere und mäßige Dorflage beschlossen. Diese definieren gleichzeitig auch die gebietstypischen dörflichen Lagen, die dem Land übermittelt werden.

Rechnerisch wurden aus der guten, mittleren und mäßigen Dorflage Werte für ein gutes, mittleres und mäßiges Wertniveau für eine Außenbereichswohnlage abgeleitet, sachverständig auf 5 € gerundet und entsprechende Bodenrichtwertzonen beschlossen. In den beiden Gemeinden Lindlar und Wipperfürth wurde eine vierte Bodenrichtwertzone (mäßig/mittel) eingeführt, um lokale Wertsprünge besser berücksichtigen zu können. Allen so beschlossenen 41 Bodenrichtwertzonen

ist eine Ausweisung als MD bzw. W-Lage mit I- bis II-geschossiger offener Bauweise und einer Richtwertgrundstücksgröße von 600 m² gemeinsam.

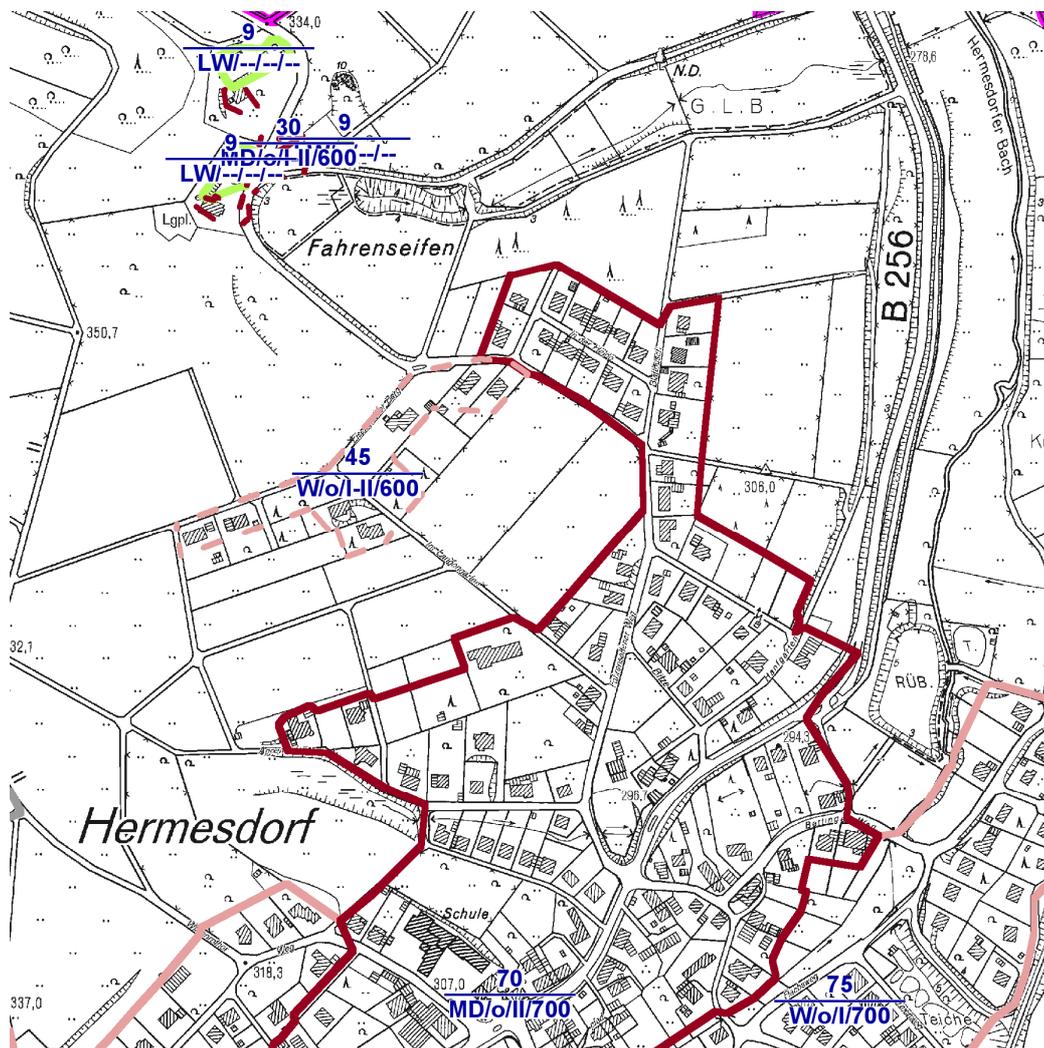
Parallel dazu legte der Ausschuss in gleicher Zahl Bodenrichtwerte für die mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebauten LW-Flächen fest; hier erfolgte eine Rundung in Stufen von jeweils 1 €.

In der Folge wurden rd. 3.000 Teilzonen bzw. Teilflächen des faktischen Wohnbaulands und der faktischen Betriebsflächen sachkundig den beschlossenen Bodenrichtwertzonen innerhalb der jeweiligen Gemeinde zugeordnet.

Bei der Heranziehung und Zugrundelegung dieser Teilzonen ist besonders darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um einzeln bewertete Flächen handelt, sondern um Teilzonen, die nur in ihrer Gesamtheit innerhalb eines Gemeindegebietes eine Bodenrichtwertzone bilden. Wie auch sonst üblich sind Zu- oder Abschläge aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten anzubringen.

8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Beispiel eines Kartenausdruckes (Stand: 1.1.2012). Die Abbildung ist verkleinert und drucktechnisch gegenüber der Originalqualität verändert.



8.4 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte

Vorbemerkung: Nachfolgende Tabelle enthält keine Werte für den Geschosswohnungsbau. Die gebietstypischen Werte beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau.

Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte auf Basis der 2012er Bodenrichtwerte, 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.

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Bergneustadt						
Bergneustadt	105	100	70	40	35	25
Wiedenest	100	90	70	35	-	25
dörfliche Lagen	80	55	45	-	25	20
Engelskirchen						
Engelskirchen	140	110	80	50	40	35
Loope	135	120	85	45	-	-
Ründeroth	130	100	70	50	35	-
dörfliche Lagen	95	80	70	-	35	25
Gummersbach						
Gummersbach	220	110	85	45	35	-
Niederseßmar	100	80	60	40	35	-
Derschlag	100	70	65	40	35	-
Dieringhausen	80	75	70	45	35	-
dörfliche Lagen	100	80	65	40	35	30
Hückeswagen						
Hückeswagen	155	125	80	45	40	-
dörfliche Lagen	140	110	80	-	-	-
Lindlar						
Lindlar	165	130	-	50	35	30
dörfliche Lagen	135	105	70	-	-	-

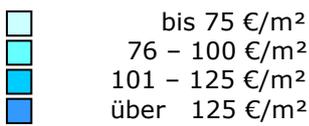
Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]	[€/m ²]
Marienneide						
Marienneide	110	85	-	35	-	-
Müllenbach	110	100	70	40	-	-
dörfliche Lagen	100	75	50	40	35	25
Morsbach						
Morsbach	70	60	55	25	20	-
dörfliche Lagen	65	50	40	35	25	20
Nümbrecht						
Nümbrecht	120	105	90	-	-	-
dörfliche Lagen	85	70	50	35	30	25
Radevormwald						
Radevormwald	165	140	130	50	40	-
Dahlerau/Keilbeck	120	100	-	-	-	-
dörfliche Lagen	120	95	70	-	-	-
Reichshof						
Eckenhagen	100	-	-	-	25	-
Denklingen	70	65	60	30	25	-
Wildbergerhütte	70	65	55	30	25	20
dörfliche Lagen	70	60	45	40	30	25
Waldbröl						
Waldbröl	105	80	65	35	30	-
Hermesdorf	80	75	70	-	-	-
dörfliche Lagen	75	60	45	-	-	-
Wiehl						
Wiehl	160	115	85	35	30	-
Bielstein	100	85	-	35	30	-
Drabenderhöhe	100	85	-	35	35	-
dörfliche Lagen	110	80	65	35	30	-
Gew. Gebiet Bomig-West	-	-	-	45	-	-
Gew. Gebiet Bomig-Ost	-	-	-	40	-	-
Wipperfürth						
Wipperfürth	140	120	90	40	35	30
dörfliche Lagen	110	90	65	-	25	20
Oberbergischer Kreis	110	90	70	40	30	25

8.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe

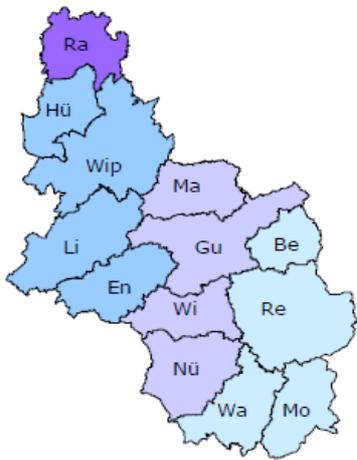
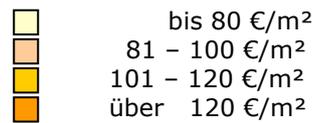
Nachfolgende Grafik zeigt die Durchschnittswerte in den entsprechenden Lagen:



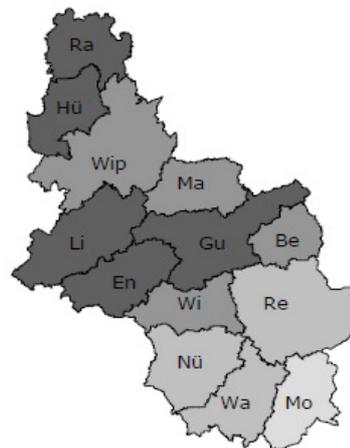
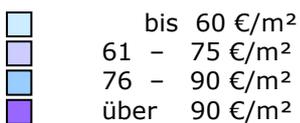
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – gute Wohnlage



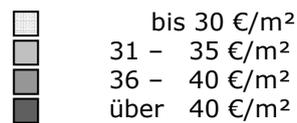
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – mittlere Wohnlage

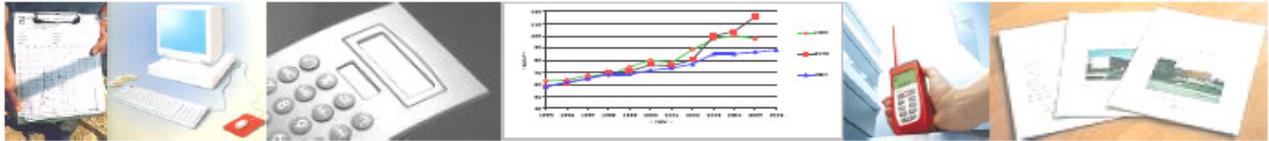


Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – mäßige Wohnlage



Gewerbebauland, gute Lage





9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

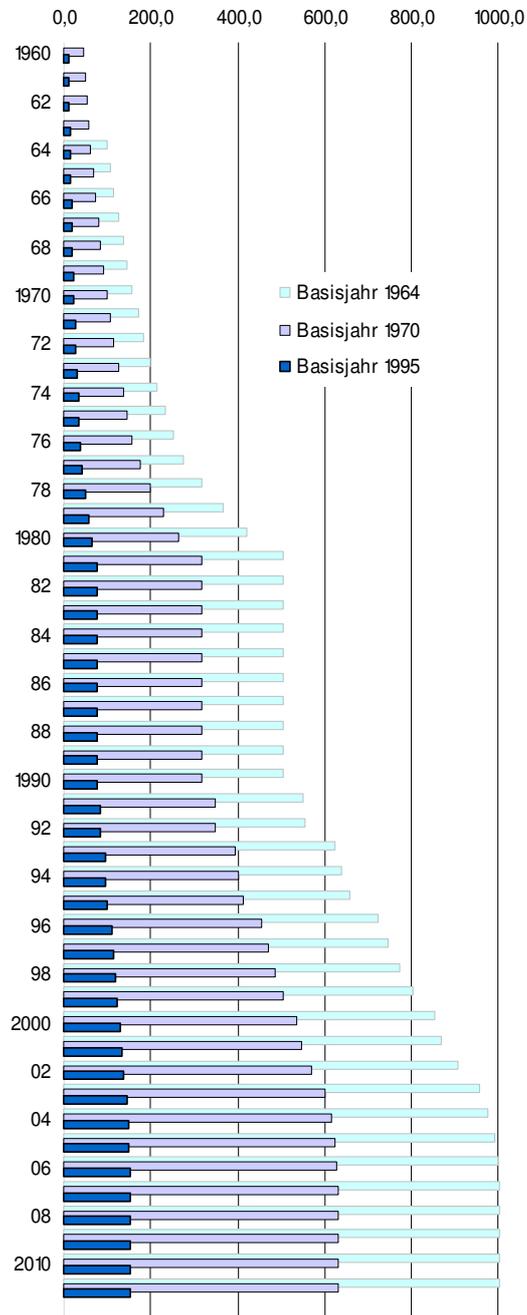
Nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der WertV sowie der ImmoWertV, hat der Gutachterausschuss erforderliche Daten für die Wertermittlung aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

9.1 Bodenpreisindexreihen

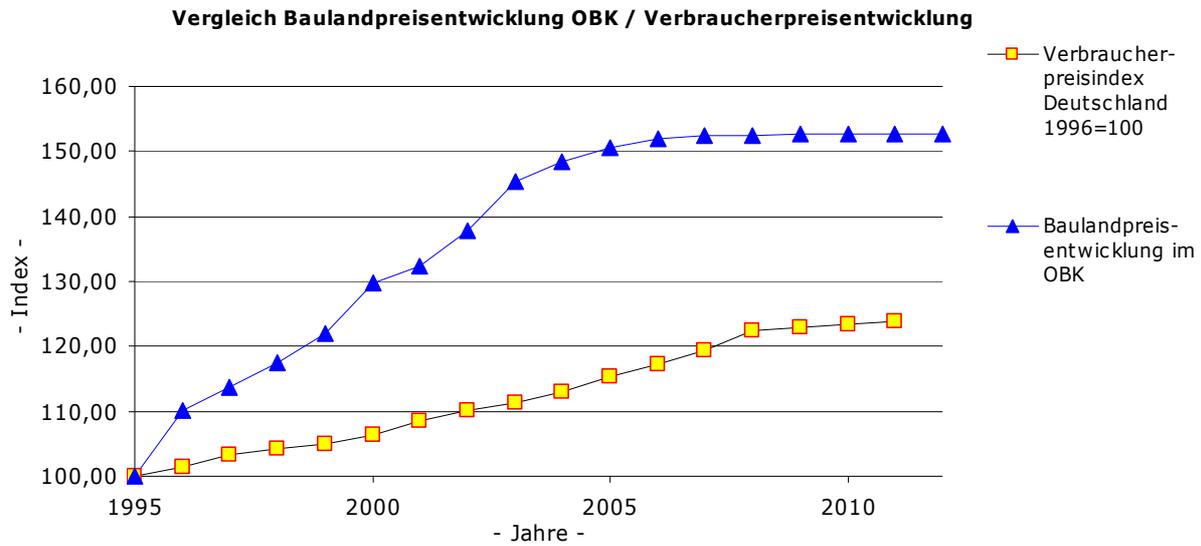
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden (§9 Abs. 1 WertV bzw. §11 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung der einzelnen Indizes bilden die Daten der Kaufpreissammlung bzw. die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Bodenrichtwerte.

Tabella: 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
09	1003,7	632,4	152,7
2010	1003,7	632,4	152,7
11	1003,7	632,4	152,7



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

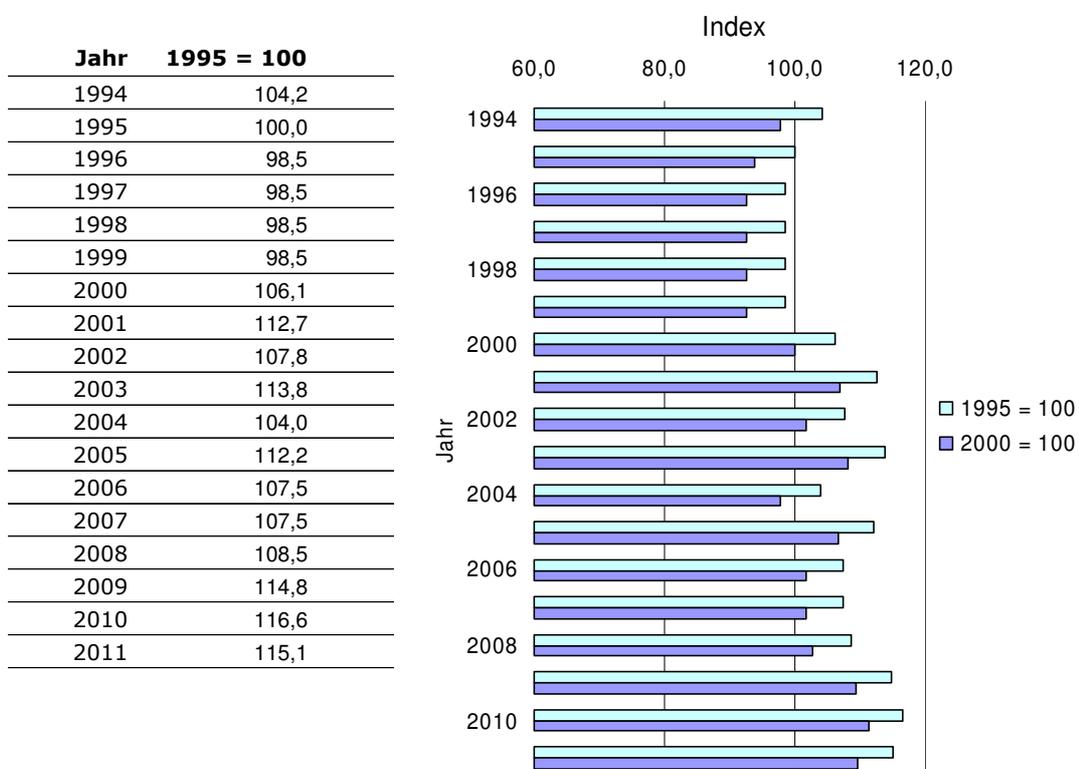


Quelle: Statistisches Bundesamt

9.2 Indexreihen für Eigentumswohnungen

Aus den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurden nachfolgende Indexreihen abgeleitet.

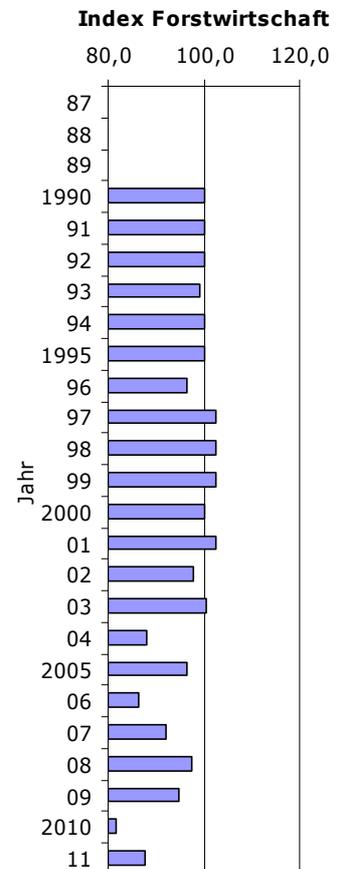
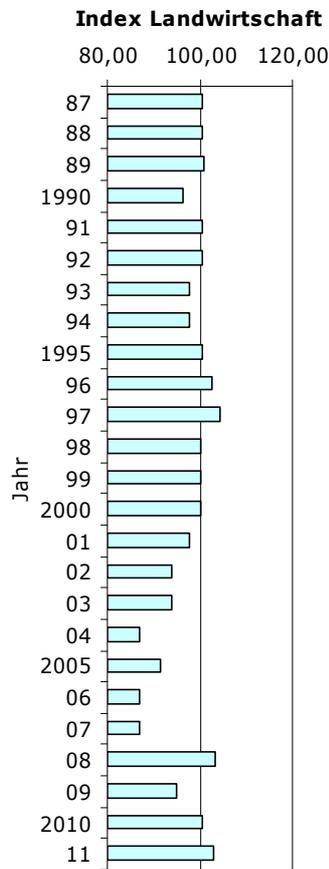
Tabelle: Eigentumswohnungsindex



9.3 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tabelle: Index Land-/ Forstwirtschaft

Index 2000=100		
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft
87	100,40	
88	100,40	
89	100,83	
1990	96,40	100,31
91	100,64	100,31
92	100,64	100,31
93	97,58	99,05
94	97,58	100,30
1995	100,55	100,30
96	102,62	96,40
97	104,26	102,50
98	100,00	102,50
99	100,00	102,50
2000	100,00	100,00
01	97,87	102,68
02	93,96	97,92
03	93,96	100,42
04	86,88	88,22
2005	91,65	96,56
06	87,10	86,30
07	87,10	92,02
08	103,29	97,42
09	95,09	94,86
2010	100,45	81,70
11	102,99	87,76



9.4 Umrechnungskoeffizienten

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke (W, MD, 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 500 und 700 m². Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 680 m². Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch noch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1 000 m² und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 216 Kauffälle der Jahre 2010 und 2011 untersucht.

Bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsart MK, G (GE, GI), SO oder SE 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:

$$y = -0,0612x + 137,25 \quad (x = \text{Grundstücksgröße})$$

Das untersuchte Datenmaterial beinhaltet zwar Flächen zwischen 200 und 1.200 m², sollte jedoch lediglich in einem Bereich von 300 bis 1.100 m² angewandt werden. Für darüber hinaus gehende Flächen sollte ggf. eine sinnvolle Aufteilung zwischen Vorder- und Hinterlandflächen vorgenommen werden.

Oben stehende Formel und unten stehende Korrekturfaktoren gelten grundsätzlich für alle Bodenrichtwertzonen im Oberbergischen Kreis mit der Ausweisung W, MD oder MI, mit Ausnahme solcher Bodenrichtwerte, deren Ausweisung sich auf eine Spanne bezieht (Bsp.: 200 – 400 m², 300 – 600 m², ...). Im Stadtgebiet Hückeswagen ist darüber hinaus zu unterstellen, dass der Wert von Zonen mit Spannenangaben auch auf ein Grundstück anzuhalten ist, das größer als 600 m² ist, es sei denn, dass dieses Grundstück Anlass zur besonderen Abstellung gibt (z.B. spezieller Zuschnitt).

Anwendungsbeispiel der obigen Formel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²

Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²

Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

$$y_{600} = -0,0612 \times 600 + 137,25 = 100,53$$

$$y_{450} = -0,0612 \times 450 + 137,25 = 109,71$$

Umrechnung:

$$130 \text{ €/m}^2 \times 109,71/100,53 = 141,87 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 142,00 \text{ €/m}^2$$

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

Tabelle: Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte

zu bewertende Grundstücks- fläche in m ²	Größe des Bodenrichtwertgrundstücks in m ²			
	500	600	700	800
	Korrekturfaktoren			
300	1,11	1,18	1,26	
350	1,09	1,15	1,23	
400	1,06	1,12	1,19	1,28
450	1,03	1,09	1,16	1,24
500	1,00	1,06	1,13	1,21
550	0,97	1,03	1,10	1,17
600	0,94	1,00	1,06	1,14
650	0,91	0,97	1,03	1,10
700	0,89	0,94	1,00	1,07
750	0,86	0,91	0,97	1,03
800	0,83	0,88	0,94	1,00
850	0,80	0,85	0,90	0,97
900	0,77	0,82	0,87	0,93
950		0,79	0,84	0,90
1.000		0,76	0,81	0,86
1.050			0,77	0,83
1.100			0,74	0,79

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²

Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²

Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

Umrechnung:

$130 \text{ €/m}^2 \times 1,09 = 141,70 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 142,00 \text{ €/m}^2$

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

9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke

9.5.1 Gebädefaktoren

Die Gebädefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für **freistehende Einfamilienhäuser** beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Eigenschaften:

- Gesamtkaufpreis bis 400.000 €
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnflächen 45 - 300 m²
- Grundstücksflächen 350 bis 1 500 m²
- baujahrestypische Objekte bzw. nicht wesentlich modernisierte Objekte
- ohne Garagen und Stellplätze
- es wurden mängelfreie Objekte unterstellt
- Einstufung der Klassen in Anlehnung der NHK2000

Gebädefaktoren freistehender Einfamilienhäuser

Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne* €/m ²	Vertrauens- bereich 95% ± €/m ²	Gesamtkauf- preis Spanne* €	Grundstücks- fläche Spanne* m ²	Wohn- fläche Spanne* m ²	Anzahl der Kauffälle
bis 1924 (1877)	740 460-1.000	56	101.300 52.000-161.200	873 435-1.385	136 95-185	53
1925-1945 (1934)	1.070 625-1.520	106	129.300 76.000-200.000	750 375-1.315	125 90-170	35
1946-1959 (1955)	1.020 670-1.390	72	121.200 75.000-175.400	846 485-1.295	119 90-155	63
1960-1969 (1964)	1.080 670-1.430	65	127.600 80.000-189.000	818 525-1.185	118 80-165	69
1970-1984 (1977)	1.100 800-1.460	55	156.600 91.600-234.300	826 525-1.150	140 85-200	86
1985-1999 (1994)	1.230 870-1.545	73	178.800 113.200-232.200	710 440-1.075	144 100-195	43
2000-2008 (2004)	1.420 980-1.840	105	214.500 151.800-316.500	624 400-1.010	147 115-195	36
Neubauten	1.920 1.620-2.260	349	259.600 224.000-291.000	492 410-560	142 110-170	6

* 10. bzw. 90. Perzentil (80% der Werte liegen innerhalb der Spanne)

1) 25. bzw. 75 Perzentil (50% der Werte liegen innerhalb der Spanne)

Auswertzeitraum 2010 und 2011

Wie bei den Marktanpassungsfaktoren ist auch bei den Sachwertfaktoren ein Nord-Süd-Gefälle zu beobachten. Folgende Zu- oder Abschläge sind zu berücksichtigen:

Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald und Wipperfürth:	+ 12 %
Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide und Wiehl:	+ 1 %
Bergneustadt, Morsbach, Reichshof und Waldbröl:	- 14 %

Die Gebädefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für **freistehende Zweifamilien-
enhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung** beziehen sich auf die nachfolgend aufgeföhrten wesentlichen Eigenschaften:

- Gesamtkaufpreis bis 500.000 €
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnflächen 110 - 320 m²
- Grundstücksflächen 350 bis 1 500 m²
- baujahrestypische Objekte bzw. nicht wesentlich modernisierte Objekte
- ohne Garagen und Stellplätze
- es wurden mangelfreie Objekte unterstellt
- Einstufung der Klassen in Anlehnung der NHK2000

Gebädefaktoren freistehende Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne* €/m ²	Vertrauens- bereich 95% ± €/m ²	Gesamtkauf- preis Spanne* €	Grundstücks- fläche Spanne* m ²	Wohn- fläche Spanne* m ²	Anzahl der Kauffälle
bis 1924 (1898)	690 565-775	148	128.300 78.200-167.000	752 465-1.100	176 135-230	8 1)
1925-1945 (1933)	830 525-1.400	219	162.800 87.500-307.400	852 390-1.320	189 150-265	10
1946-1959 (1954)	940 535-1.320	150	145.900 95.000-222.500	852 595-1.265	152 110-220	14
1960-1969 (1965)	910 695-1.145	70	156.900 120.200-203.500	940 660-1.475	166 125-220	20
1970-1984 (1977)	930 660-1.290	89	182.700 120.000-275.000	749 465-1.095	187 145-240	29
1985-1999 (1992)	1.120 695-1.495	155	224.000 136.000-368.600	675 405-1.185	195 140-260	15
2000-2008 (2003)	1.220 1.020-1.410	256	252.300 227.000-278.700	652 520-805	201 175-230	5 1)

Neubauten Kein auswertbares Datenmaterial

* 10. bzw. 90. Perzentil (80% der Werte liegen innerhalb der Spanne)

1) 25. bzw. 75 Perzentil (50% der Werte liegen innerhalb der Spanne)

Auswertzeitraum 2010 und 2011

Wie bei den Marktanpassungsfaktoren ist auch bei den Sachwertfaktoren ein Nord-Süd-Gefälle zu beobachten. Folgende Zu- oder Abschläge sind zu berücksichtigen:

- Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald und Wipperfürth: + 30 %
- Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide und Wiehl: - 2 %
- Bergneustadt, Morsbach, Reichshof und Waldbröl: - 15 %

Die Gebädefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für **Doppel- und Reihendhäuser** (Wohngebäude) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Eigenschaften:

- Gesamtkaufpreis bis 300.000 €
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnflächen 55 - 240 m²
- Grundstücksflächen 250 bis 1 000 m²
- baujahrestypische Objekte bzw. nicht wesentlich modernisierte Objekte
- ohne Garagen und Stellplätze
- es wurden mängelfreie Objekte unterstellt
- Einstufung der Klassen in Anlehnung der NHK2000

Gebädefaktoren Doppelhäuser und Reihendhäuser

Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne* €/m ²	Vertrauens- bereich 95% ± €/m ²	Gesamtkauf- preis Spanne* €	Grundstücks- fläche Spanne* m ²	Wohn- fläche Spanne* m ²	Anzahl der Kauffälle
bis 1924 (1857)	800 495-1.265	165	101.400 49.400-184.400	583 345-820	135 70-225	15
1925-1945 (1928)	710 610-820	162	90.700 60.300-110.000	494 390-570	128 100-155	8 1)
1946-1959 (1954)	870 575-1.280	154	118.300 86.200-167.600	474 345-710	136 85-195	11
1960-1969 (1965)	1.050 625-1.405	163	132.500 64.200-223.000	481 270-710	124 90-215	12
1970-1984 (1977)	1.240 810-1.685	193	155.500 97.000-221.000	473 290-795	119 100-140	11
1985-1999 (1992)	1.290 970-1.560	119	180.000 137.500-243.000	392 265-695	137 105-205	14
2000-2008 (2003)	1.350 1.220-1.460	167	175.000 156.000-189.000	357 275-460	124 115-135	7 1)

Neubauten Kein auswertbares Datenmaterial

* 10. bzw. 90. Perzentil (80% der Werte liegen innerhalb der Spanne)

1) 25. bzw. 75 Perzentil (50% der Werte liegen innerhalb der Spanne)

Auswertzeitraum 2010 und 2011

Wie bei den Marktanpassungsfaktoren ist auch bei den Sachwertfaktoren ein Nord-Süd-Gefälle zu beobachten. Folgende Zu- oder Abschläge sind zu berücksichtigen:

Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald und Wipperfürth:	+ 17 %
Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide und Wiehl:	- 1 %
Bergneustadt, Morsbach, Reichshof und Waldbröl:	- 21 %

Die Gebädefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für **Reihenmittelhäuser** (Wohngebäude) beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Eigenschaften:

- Gesamtkaufpreis bis 200.000 €
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnflächen 80 - 140 m²
- Grundstücksflächen 150 bis 1 000 m²
- baujahrestypische Objekte bzw. nicht wesentlich modernisierte Objekte
- ohne Garagen und Stellplätze
- es wurden mängelfreie Objekte unterstellt
- Einstufung der Klassen in Anlehnung der Auswertung für den Oberen Gutachterausschuss

Gebädefaktoren Reihenmittelhäuser

Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne* €/m ²	Vertrauens- bereich 95% ± €/m ²	Gesamtkauf- preis Spanne* €	Grundstücks- fläche Spanne* m ²	Wohn- fläche Spanne* m ²	Anzahl der Kauffälle
vor 1920	Kein auswertbares Datenmaterial					
1920-1949	Kein auswertbares Datenmaterial					
<u>1950-1974</u> (1964)	<u>1.140</u> 820-1.535	184	<u>117.600</u> 89.800-167.400	<u>295</u> 200-555	<u>100</u> 85-115	10
<u>1975-2008</u> (1989)	<u>1.170</u> 825-1.595	108	<u>144.300</u> 110.500-186.800	<u>220</u> 145-320	<u>121</u> 100-145	20

Neubauten Kein auswertbares Datenmaterial

* 10. bzw. 90. Perzentil (80% der Werte liegen innerhalb der Spanne)
Auswertzeitraum 2008 und 2011

Eine Differenzierung nach Nord- Mittel- und Südkreis konnte aufgrund der geringen Datenmenge nicht vorgenommen werden.

Die Gebädefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für **Dreifamilienhäuser** beziehen sich auf die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Eigenschaften:

- Gesamtkaufpreis bis 300.000 €
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnflächen 185 - 310 m²
- Grundstücksflächen 350 bis 1 500 m²
- baujahrestypische Objekte bzw. nicht wesentlich modernisierte Objekte
- ohne Garagen und Stellplätze
- es wurden mängelfreie Objekte unterstellt
- Einstufung der Klassen in Anlehnung der Auswertung für den Oberen Gutachterausschuss

Gebädefaktoren Dreifamilienhäuser

Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne* €/m ²	Vertrauens- bereich 95% ± €/m ²	Gesamtkauf- preis Spanne* €	Grundstücks- fläche Spanne* m ²	Wohn- fläche Spanne* m ²	Anzahl der Kauffälle
vor 1920	560 440-630	119	138.500 106.000-162.500	810 495-1.275	251 225-275	6 1)
1920-1949	740 585-935	212	144.600 80.000-190.000	658 575-705	188 130-220	7 1)
1950-1974	760 645-925	257	143.300 124.000-166.300	727 445-995	195 150-235	4 1)
1975-2008	1.030 865-1.280	384	248.800 215.000-288.800	816 640-1.020	242 195-295	4 1)

Neubauten Kein auswertbares Datenmaterial

* 10. bzw. 90. Perzentil (80% der Werte liegen innerhalb der Spanne)

1) 25. bzw. 75 Perzentil (50% der Werte liegen innerhalb der Spanne)

Auswertzeitraum 2010 und 2011 bei der Gruppe 1950-1974: 2009-2011

Eine Differenzierung nach Nord- Mittel- und Südkreis konnte aufgrund der geringen Datenmenge nicht vorgenommen werden.

9.5.2 Rohertragsfaktoren

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

Ein- und Zweifamilienhaus Nordkreis	18,8 ± 4,3	(Ø RN 40)	Anz. 61
Ein- und Zweifamilienhaus Mittelkreis	16,7 ± 2,9	(Ø RN 40)	Anz. 60
Ein- und Zweifamilienhaus Südkreis	14,6 ± 3,0	(Ø RN 42)	Anz. 73
Dreifamilienhäuser ¹⁾	12,1 ± 2,6	(Ø RN 38)	Anz. 21
Mehrfamilienhäuser ¹⁾	10,4 ± 2,5	(Ø RN 34)	Anz. 31
vermietete ETW im Mehrfamilienhaus (>4WE)	15,6 ± 2,7	(Ø RN 56)	Anz. 24
Gemischt genutzte Gebäude ¹⁾	10,9 ± 3,9	(Ø RN 36)	Anz. 28
Geschäfts- und Bürogebäude ¹⁾	10,3 ± 1,9	(Ø RN 28)	Anz. 7
Gewerbe- und Industriegebäude ¹⁾	9,8 ± 1,4	(Ø RN 25)	Anz. 9

1) Daten aus 2009-2011

9.6 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren zu ermitteln (§11 WertV u. §14 Abs. 3 ImmoWertV).

Bei der Untersuchung zur Marktanpassung wurde im Jahr 2011 auch der Liegenschaftszinssatz für Ein- u. Zweifamilienhäuser ermittelt. Diese wurden getrennt nach Region (vergl. auch Abschnitt 9.7) ausgewertet. Ebenso konnten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen incl. der Wohnanlage Gummersbach-Falkenhöhe, etc. (vergl. auch Abschnitt 7.2.2) ermittelt werden.

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

Tatsächlich vorhandene Mieten wurden auf Nachhaltigkeit an Hand des Mietspiegels überprüft. Der zugrunde gelegte Mietwert für Einfamilienhäuser basiert auf der entsprechenden Einstufung im Mietspiegel mit einem Zuschlag von 10 bis 15 %.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte auf Grundlage des Modells der AGVGA-NRW welches im Internet unter http://www.gutachterausschuss.nrw.de/pdf/Modell_LZ_2008.pdf abzurufen ist.

Tabelle: Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz (mit Standardab- weichung)	Anzahl der Fälle	Kennzahlen (Mittelwert und Standardabweichung)				Daten aus
			durchschn. Größe in m ²	durchschn. Kaufpreis in €/m ² -Wf	durchschn. Miete in €/m ²	durchschn. RND in Jahren	
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	4,3	12	84	1038	5,9	43	2011
<i>Standardabweichung</i>	1,3		26	213	0,8	20	
Vermietetes Wohnungseigentum	4,8	24	74	1076	6,1	56	2011
<i>Standardabweichung</i>	0,6		19	303	1,0	16	
Wiederverkäufe Gummersbach- Falkenhöhe ¹⁾	(8,6)	9	81	345	4,0	39	2006- 2010
<i>Standardabweichung</i>	2,1		15	110	0,6	6	
Ein- und Zweifamilienhäuser Nordkreis	3,2	59	142	1227	5,1	40	2011
<i>Standardabweichung</i>	1,2		39	333	0,9	14	
Ein- und Zweifamilienhäuser Mittelkreis	3,9	60	150	1103	5,4	40	2011
<i>Standardabweichung</i>	1,0		43	259	0,8	13	
Ein- und Zweifamilienhäuser Südkreis	4,7	73	142	928	5,1	42	2011
<i>Standardabweichung</i>	1,0		42	252	0,8	12	
Dreifamilienhäuser	5,8	21	211	764	4,8	38	2009- 2011
<i>Standardabweichung</i>	1,3		50	50	1,2	16	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,3	31	363	568	4,7	34	2009- 2011
<i>Standardabweichung</i>	1,8		160	203	0,8	16	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,6	28	372	677	5,8	36	2009- 2011
<i>Standardabweichung</i>	2,4		178	260	1,0	17	
Geschäfts- und Bürogebäude	(7,1)	7	739	543	4,4	28	2009- 2011
<i>Standardabweichung</i>	1,1		411	199	1,3	15	
Gewerbe und Industrie	(7,6)	9	650	477	3,8	25	2009- 2011
<i>Standardabweichung</i>	1,4		461	228	1,9	9	

1) Vergl. auch Seite 71

() = statistisch nicht gesichert

9.7 Marktanpassungskorrekturen

Für den Berichtszeitraum 2011 wurden 225 Ein- und Zweifamilienhäuser, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 854 m² (± 563 m²) und einer mittleren Wohnfläche von 147 m² (± 54 m²) untersucht. Der mittlere Mietwert lag bei 5,15 €/m² (± 0,70 €/m²) und die mittlere Restnutzungsdauer betrug 39 Jahre (± 14).

Folgendes Berechnungsmodell der AGVGA-NRW wurde zugrunde gelegt:

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

- Normalherstellungskosten 2000
- Baupreisindex des Landes NRW Bezugsjahr 2000
- gemeinsamer Korrekturfaktor (Land und Region) = 0,979 (Land 1,02; Region 0,96)
- Bruttogrundfläche nach DIN 277 (1987)
- Gesamtnutzungsdauer entsprechend NHK 2000 i. d. R. jedoch 80 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

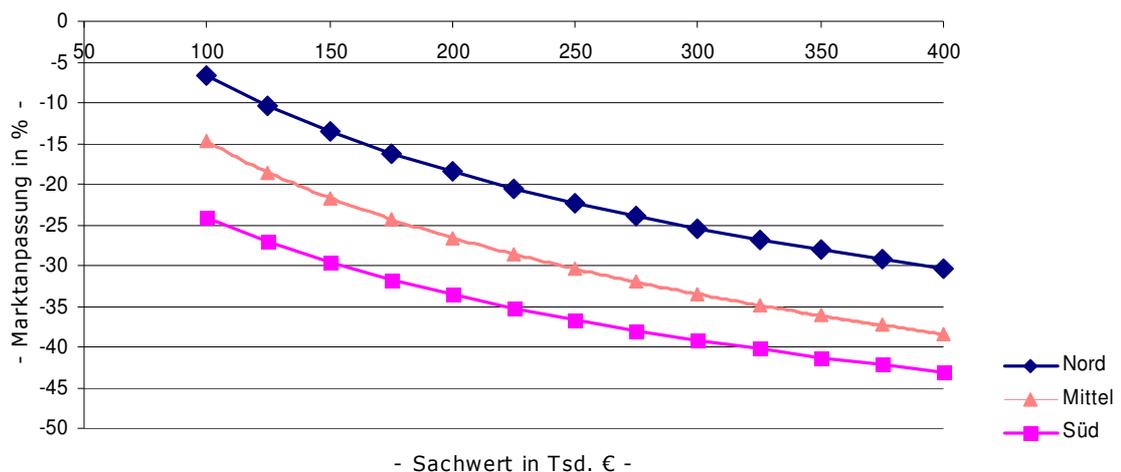
Süd- und Ostkreis: Bergneustadt¹⁾, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

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

Insgesamt zeigte sich gegenüber 2010, dass sich die Verkehrswerte im Verhältnis zu den Sachwerten unter Berücksichtigung des geänderten Sachwertmodells (GN = 80 Jahre) leicht positiv verändert haben.

Tabelle: Marktanpassungsfaktoren

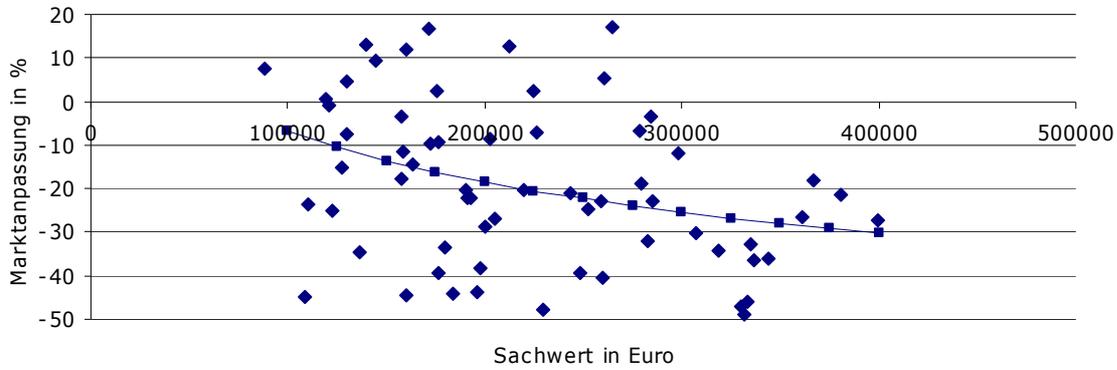
Sachwert [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000	-7	-15	-24
125.000	-10	-19	-27
150.000	-14	-22	-30
175.000	-16	-24	-32
200.000	-19	-27	-34
225.000	-21	-29	-35
250.000	-22	-30	-37
275.000	-24	-32	-38
300.000	-25	-34	-39
325.000	-27	-35	-40
350.000	-28	-36	-41
375.000	-29	-37	-42
400.000	-30	-38	-43



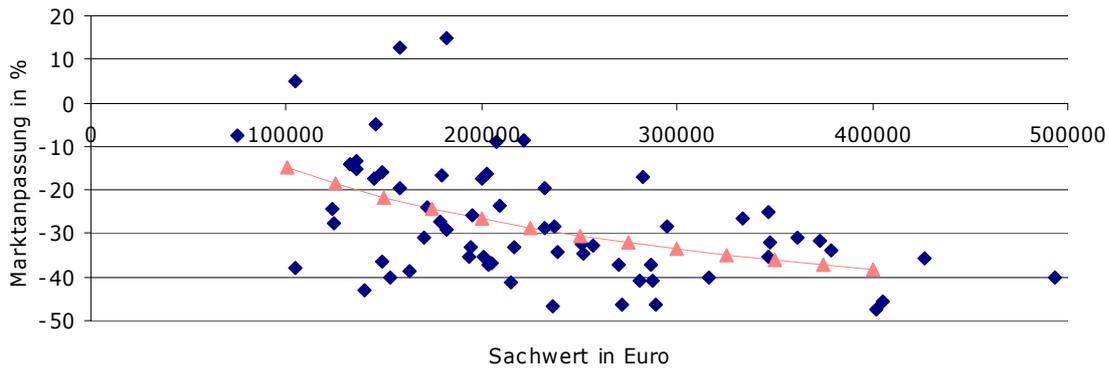
Bei den angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind erhebliche Abweichungen von den Durchschnittsfaktoren beobachtet worden.

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

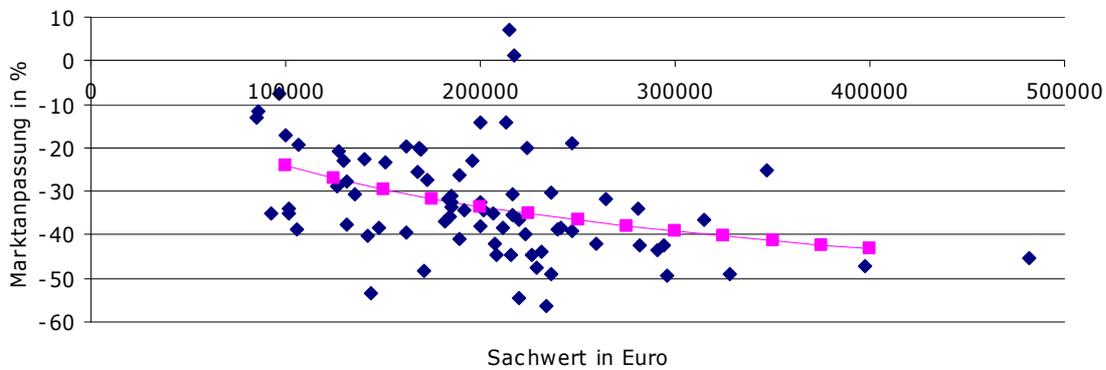
Marktanpassung Oberbergischer Kreis 2011 - Nordkreis



Marktanpassung Oberbergischer Kreis - Mittelkreis

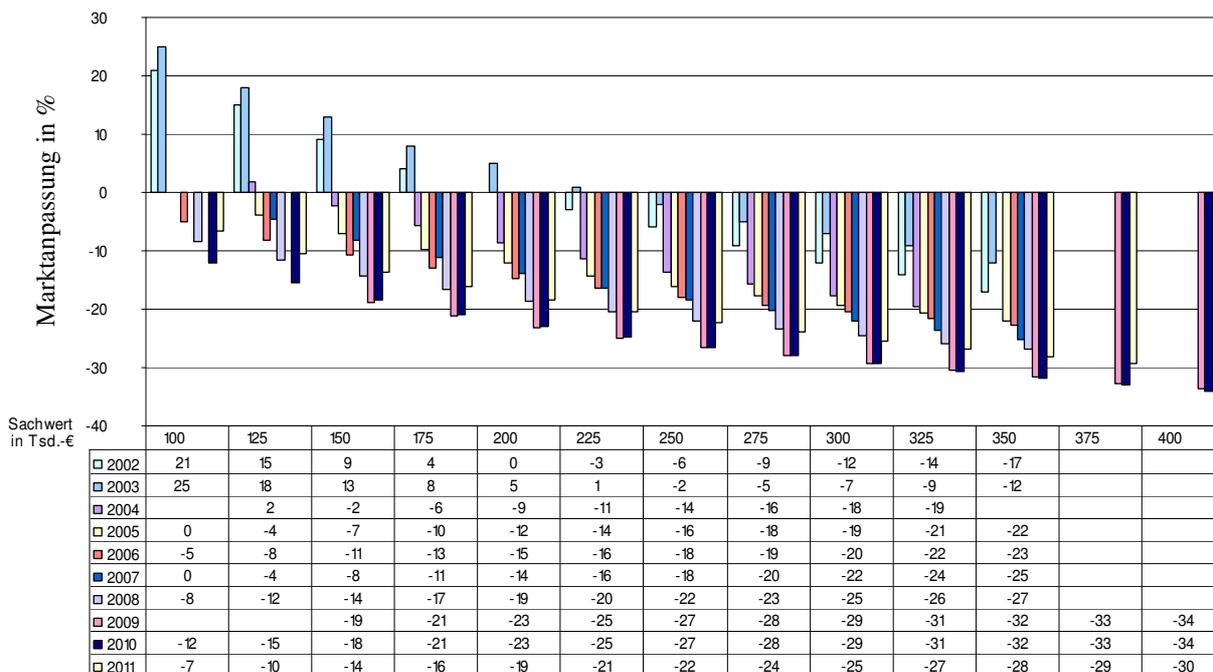


Marktanpassung Oberbergischer Kreis 2011 - Südkreis

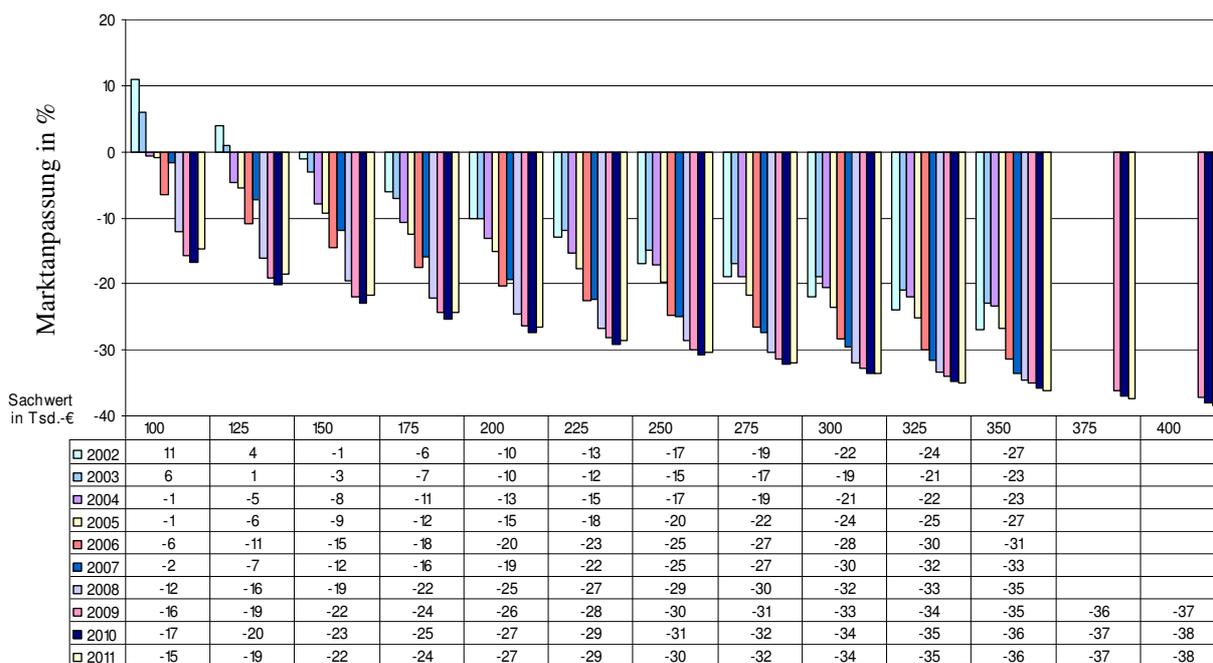


Nachfolgend wird die **Immobilienmarktentwicklung** (Ein-/Zweifamilienhäuser) seit der Euromstellung an Hand der Marktanpassungsabschläge für die drei Teilmärkte (Nord-, Mittel-, Südkreis) aufgezeigt. Es zeigt sich, dass die Sachwertobjekte (Ein- und Zweifamilienhäuser) kontinuierlich im Wert gesunken sind. Die Preise gaben jedoch regional unterschiedlich nach. Betrachtet man die Sachwertgruppe 150.000 bis 350.000 Euro, kann man feststellen, dass im höherpreisigen Nordkreis der Preistrückgang durchschnittlich 16 % betrug, während es im Mittel- und Südkreis -14 % bzw. -9 % waren. Gleichwohl lagen die Immobilienpreise im Nordkreis immer deutlich höher als im Mittel- oder Südkreis.

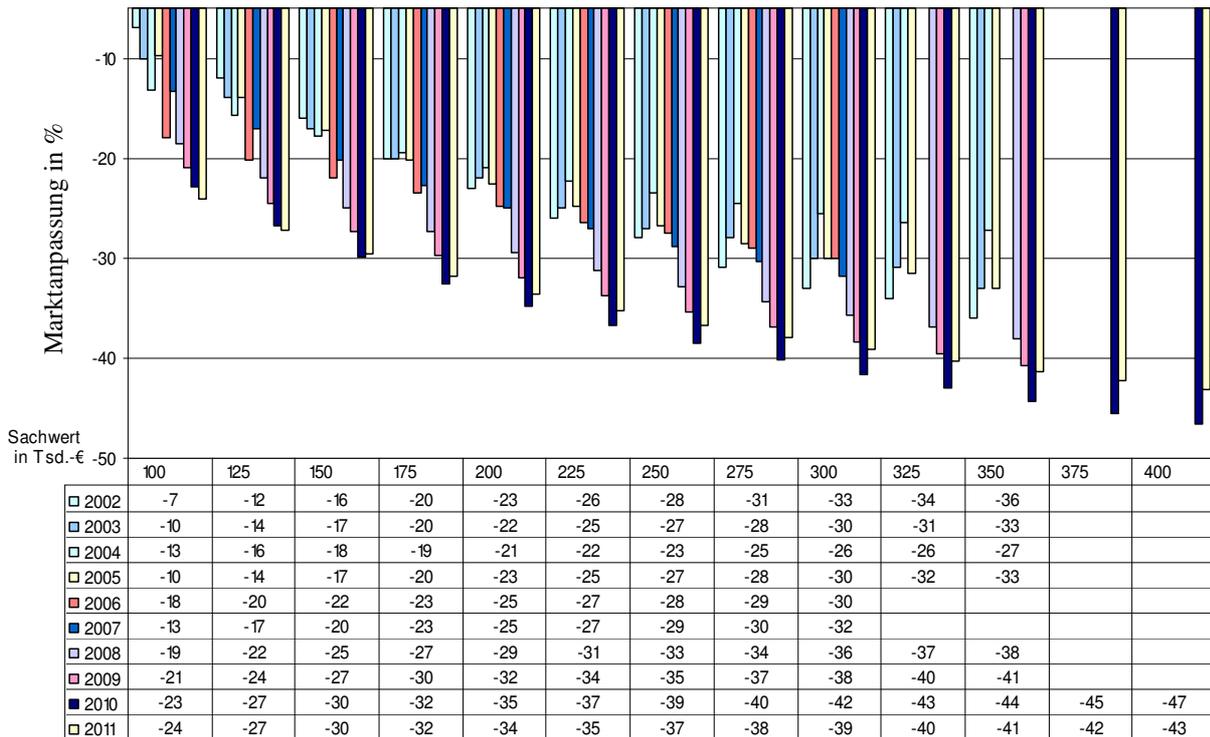
Entwicklung der Marktanpassung 2002-2010 - Nordkreis



Entwicklung der Marktanpassung 2002-2010 - Mittelkreis



Entwicklung der Marktanpassung 2002-2010 - Südkreis



9.8 Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung

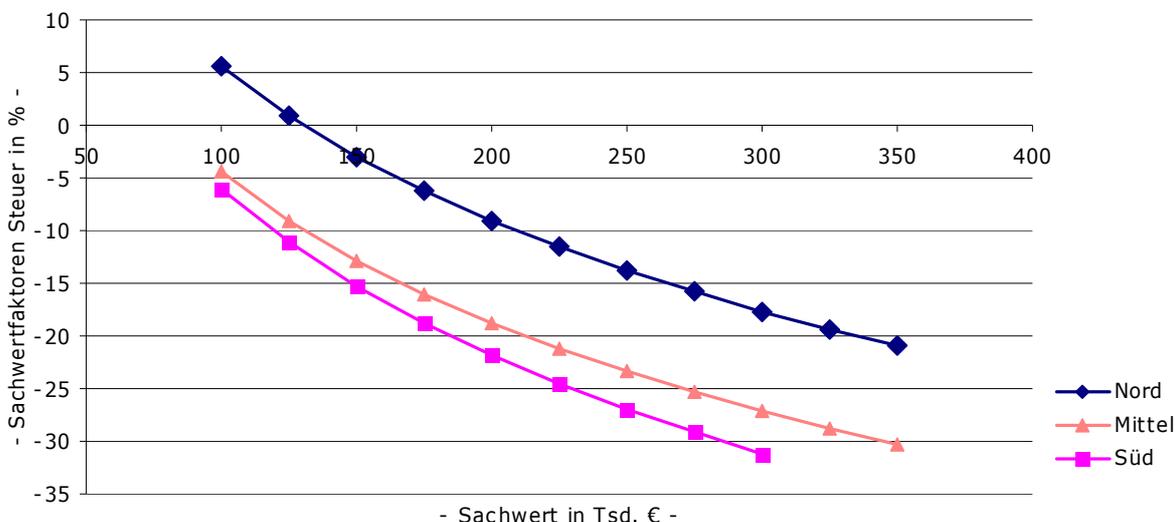
Die unter 9.7 abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sind für eine rein steuerliche Bewertung im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer nicht verwendbar. Der Gutachterausschuss hat daraufhin spezielle Sachwertfaktoren für das Berechnungsmodell des geltenden Bewertungsgesetzes auf der Basis des Datenmaterials der Jahre 2010 und 2011 für Ein- und Zweifamilienhäuser, das bei den Marktanpassungskorrekturen unter 9.7 verwandt wurde, abgeleitet.

Folgendes Berechnungsmodell des Bewertungsgesetzes (BewG) wurde zugrunde gelegt:

- Regelherstellungskosten 2007 (RHK2007) gem. Anlage 24 II BewG
- Baupreisindex: Diese sind in den Regelherstellungskosten enthalten §190 Abs. 1 BewG
- Keine Nebenkosten und Korrekturfaktoren, diese sind in den Regelherstellungskosten enthalten.
- Bruttogrundfläche nach gem. Anlage 24 I BewG
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre; entsprechend Anlage 22 BewG
- lineare Altersabschreibung, jedoch maximal 60% (§190 Abs. 2 BewG)
- kein gesonderter Wertansatz für Außenanlagen und sonstigen Anlagen (gem. §189 BewG)
- Sonstige bebaute Anlagen im Sinne der Anlage 24 II BewG sind Kleingaragen und Carports. Diese sind mit gesonderten Regelherstellungskosten anzusetzen.
- Baumängeln/Bauschäden: Es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt.

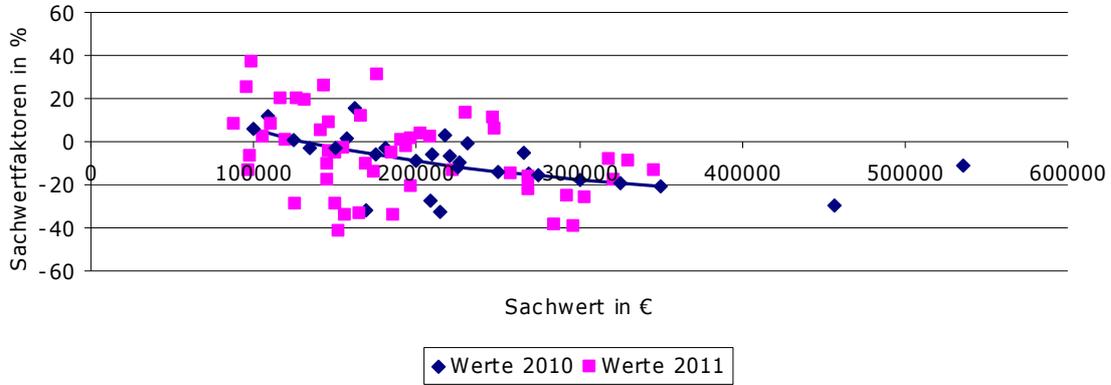
Die Zuordnung der Gemeinden zum Nord-, Mittel- und Südkreis erfolgte wie in Kapitel 9.7.

Sachwert [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000	6	-4	-6
125.000	1	-9	-11
150.000	-3	-13	-15
175.000	-6	-16	-19
200.000	-9	-19	-22
225.000	-12	-21	-25
250.000	-14	-23	-27
275.000	-16	-25	-29
300.000	-18	-27	-31
325.000	-19	-29	-31
350.000	-21	-30	-30

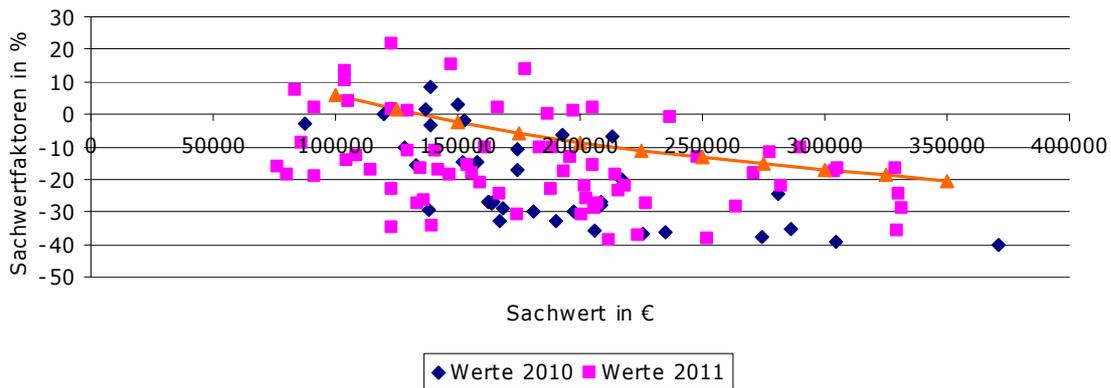


Nachfolgende Grafiken zeigen die Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung in Verbindung mit den untersuchten Objekten bezogen auf die regionalen Teilmärkte.

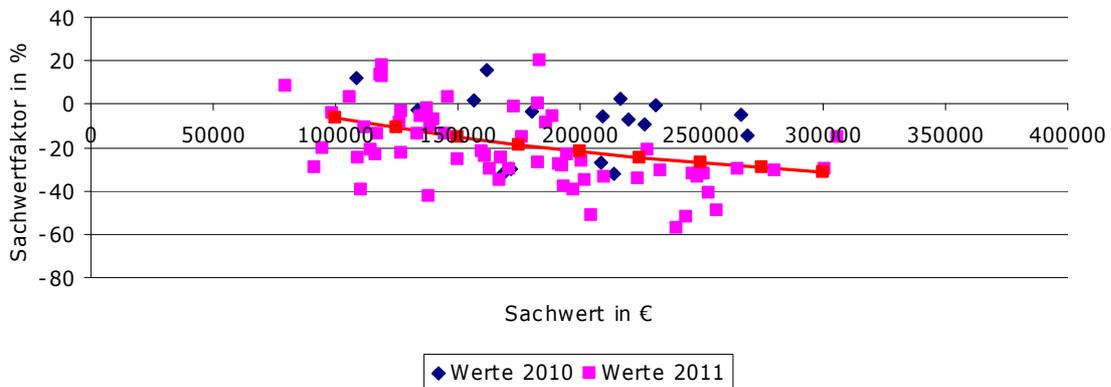
Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung - Nordkreis - 2010 u. 2011



Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung - Mittelkreis - 2010 u. 2011



Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung - Südkreis - 2010 u. 2011



9.9 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung

Nachfolgend wird die Zinsentwicklung in der Baufinanzierung dargestellt. Sie zeigt den Zinschart basierend auf der DGZF-Pfandbriefkurve - den Pfandbriefrenditen der Deka-Bank und der Landesbanken. Diese Pfandbriefe dienen der Refinanzierung von Immobiliendarlehen und sind damit ein Indikator für die Zinsentwicklung beim Baugeld. Um auf eine effektive Bestkondition zu kommen, muss man mindestens 0,3 Prozentpunkte (je nach Bank unterschiedlich) dazu rechnen.



Viele Finanzierungsberater sprechen im Jahr 2010 von einem historischen Zinstief in der Baufinanzierung. Vor 20 Jahren lag der Durchschnittszins bei 9 %, vor 10 Jahren bei 6 %, danach ist er bis auf 3,5 % im Jahr 2005 gefallen. Nach einem Anstieg auf über 5 % in den Folgejahren fielen die Zinsen ab 2008 auf ein Niveau von 2,8 % im September 2010. Nach einem Anstieg der Zinsen Anfang 2011 auf fast 4 % fielen sie seit dem Frühjahr wieder auf einen neuen Tiefststand. Momentan stehen sie bei rd. 2,1 % (Mai 2012, 10-jährige Sollzinsbindung).



Quelle: www.interhyp.de (DGZF-Pfandbriefkurve)



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/service/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 Statistik nach Regionen, Rubrik Bund, Länder und Kreise.

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-2010-Regionen.753+M549a66930a1.0.html> als pdf-Datei herunter zu laden.

Informationen zum demographischen Wandel im Oberbergischen Kreis finden Sie unter: <http://www.obk.de/cms200/service/demo/bericht2010/index.shtml>

Die Oberbergischen Sparkassen gaben 2008 eine Wohnungsmarktanalyse für den Oberbergischen Kreis in Auftrag. Diese kann kostenlos unter folgender Internetadresse abgerufen werden.

http://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/statistischesdaten/wohnungsmarktanalyse_endbericht_.pdf



11. Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht 2011

Im November 2011 gab der Gutachterausschuss für den Bereich des Oberbergischen Kreises erstmalig einen Wohnungsmarktbericht heraus. Dieser ist im Internet unter http://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/aktuelles_2012/wohnungsmarktbericht-2011-komplett.pdf abrufbar.

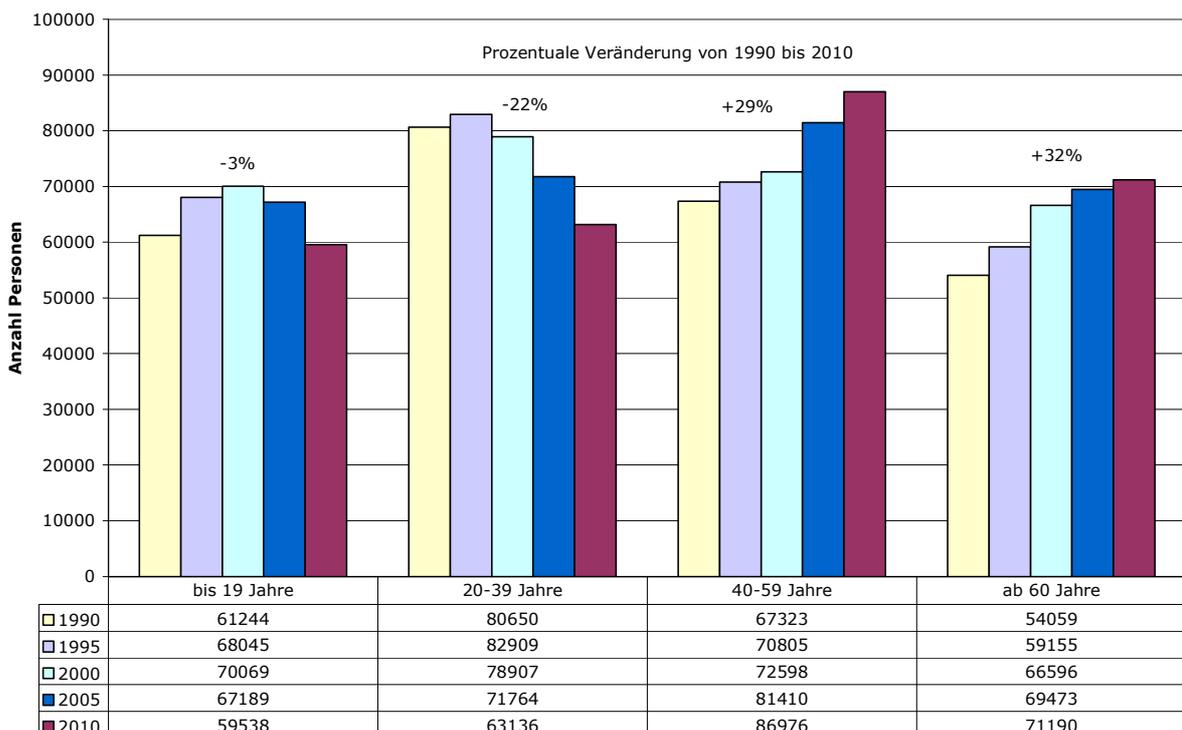
Exemplarisch werden nachfolgend verschiedene Aussagen des WMB, insbesondere zum Thema Demografie, wiedergegeben.

11.1 Bevölkerungsentwicklung

Die jährlichen Geburtenzahlen liegen in Deutschland seit 1972 unter den jeweiligen Sterbefällen und sind von durchschnittlich 2,5 Kindern pro Frau auf 1,4 Kindern gesunken.

Im Oberbergischen Kreis gab es zwischen 1990 und 2010 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 3 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 22 % (siehe auch Kap. 11.3, Abwanderung). Die Zahl der 40-59-Jährigen ist jedoch im gleichen Zeitraum um 29 % und die ab 60-Jährigen um 32 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung - OBK

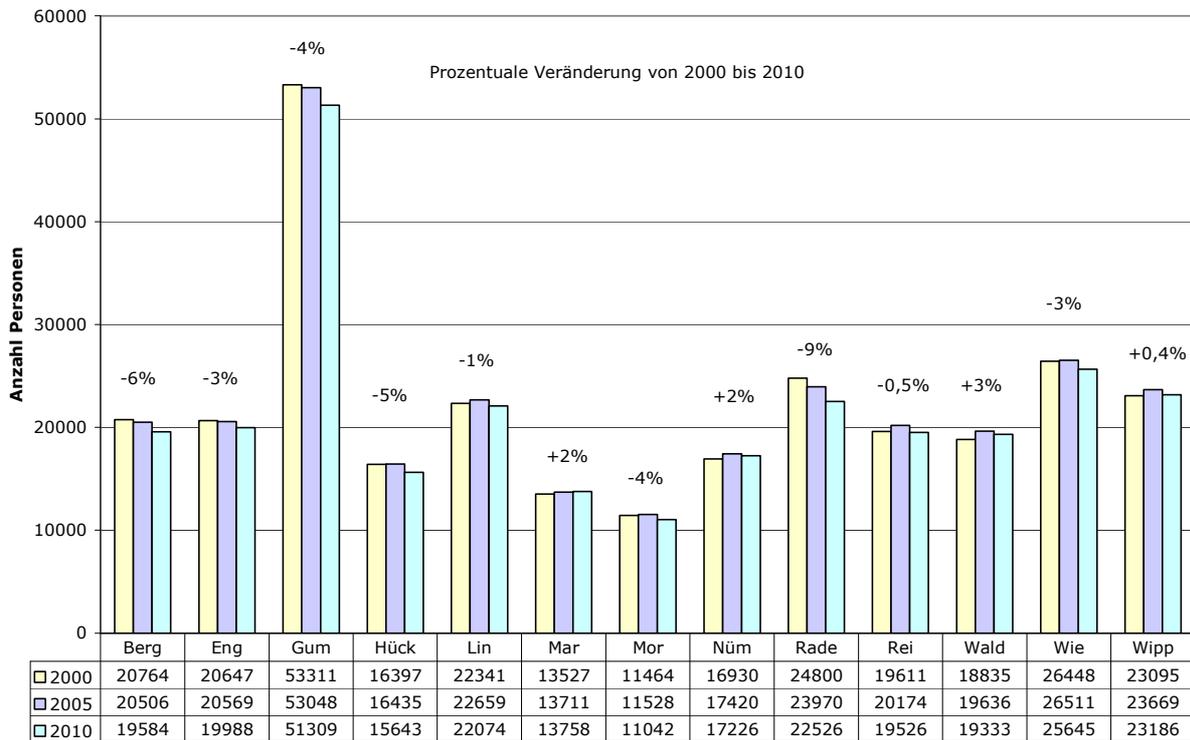


Quelle: www.it.nrw.de

Die meisten Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben seit dem Jahr 2000 einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Ausnahmen bilden lediglich Waldbröl (+3 %), Marienheide und Nümbrecht (je +2 %) und Wipperfürth (+0,4 %). Den stärksten Rückgang hat Radevormwald (-9 %), gefolgt von Bergneustadt (-6 %) und Hückeswagen (-5 %). Morsbach und Gummersbach haben jeweils ein Minus von 4 %.

Die Stadt Gummersbach ist mit 51 309 Einwohnern in 2010 die bevölkerungsreichste Region in Oberberg; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2000 um 2 002 Personen gesunken.

Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden

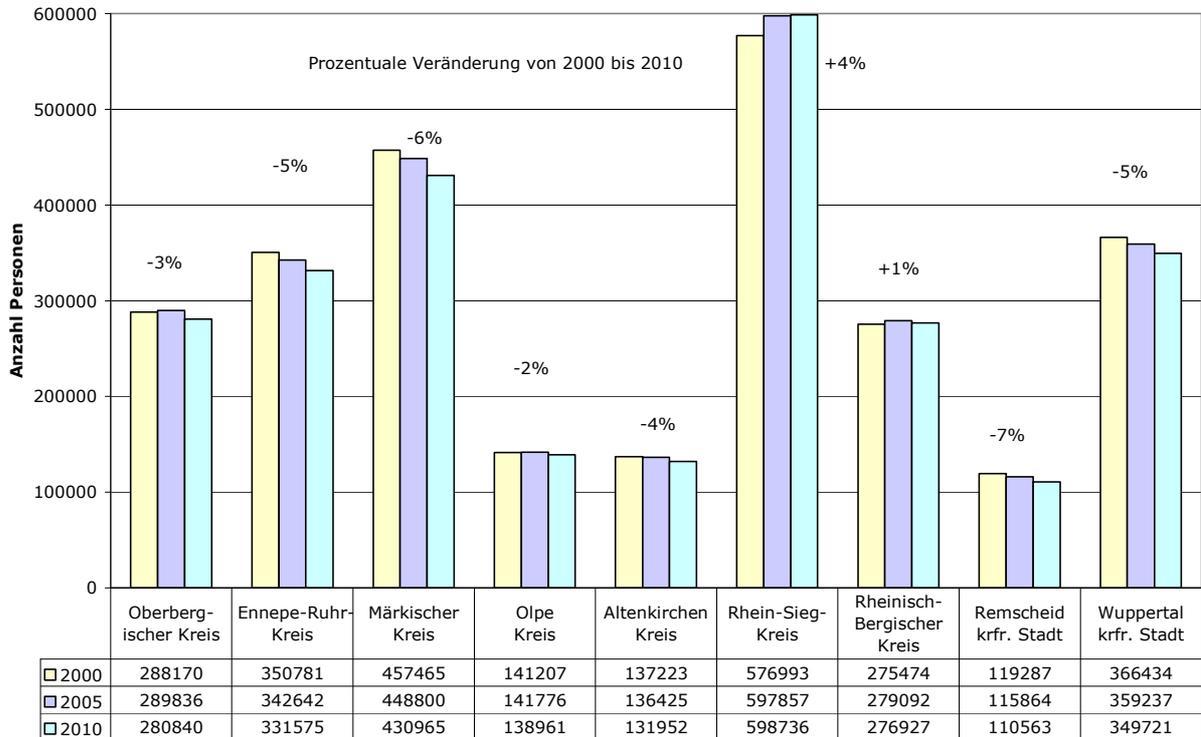


Quelle: www.it.nrw.de

Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 21 743 Personen (+4 %) gewachsen. Dies ist auch der größte Zuwachs im Vergleich aller Kreise. Den größten Verlust hatten die kreisfreie Stadt Remscheid (-7 % \triangleq -8 724 Personen) und der Märkische Kreis (-6 % \triangleq -26 500).

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Minus von 3 % (-7 330 Personen) im Mittelfeld. Stärkere Rückgänge hatten der Ennepe-Ruhr-Kreis (-5 %) und die Stadt Wuppertal (-5 %). Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 3 %.

Abb. 40: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



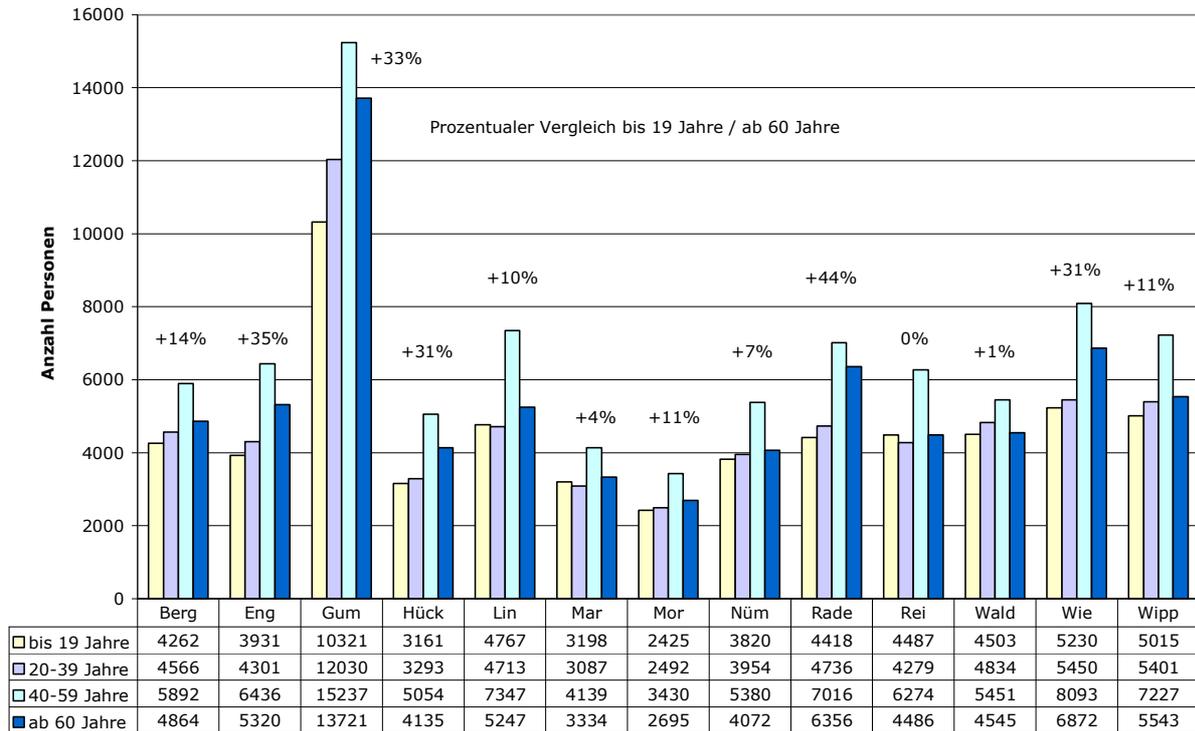
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

In allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die 40- bis 59-Jährigen (86 976 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.

Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Radevormwald mit 44 % am größten. In Engelskirchen (+35 %), Gummersbach (+33 %), Wiehl und Hückeswagen (je +31 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 20 %. Nur in Reichshof und Waldbröl ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu ab 60-Jährigen ausgeglichen. Nahezu ausgeglichen ist dieses Verhältnis noch in Marienheide. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.

Bisher sprach man bei der Altersverteilung von einer Pyramide: je höher das Alter in der Bevölkerung desto geringer die Personenanzahl in dieser Altersgruppe. Heute gleicht die Verteilung einer Zwiebelform, da auch in Deutschland der größte Bevölkerungsanteil ein Alter zwischen 40 und 59 Jahren erreicht hat.

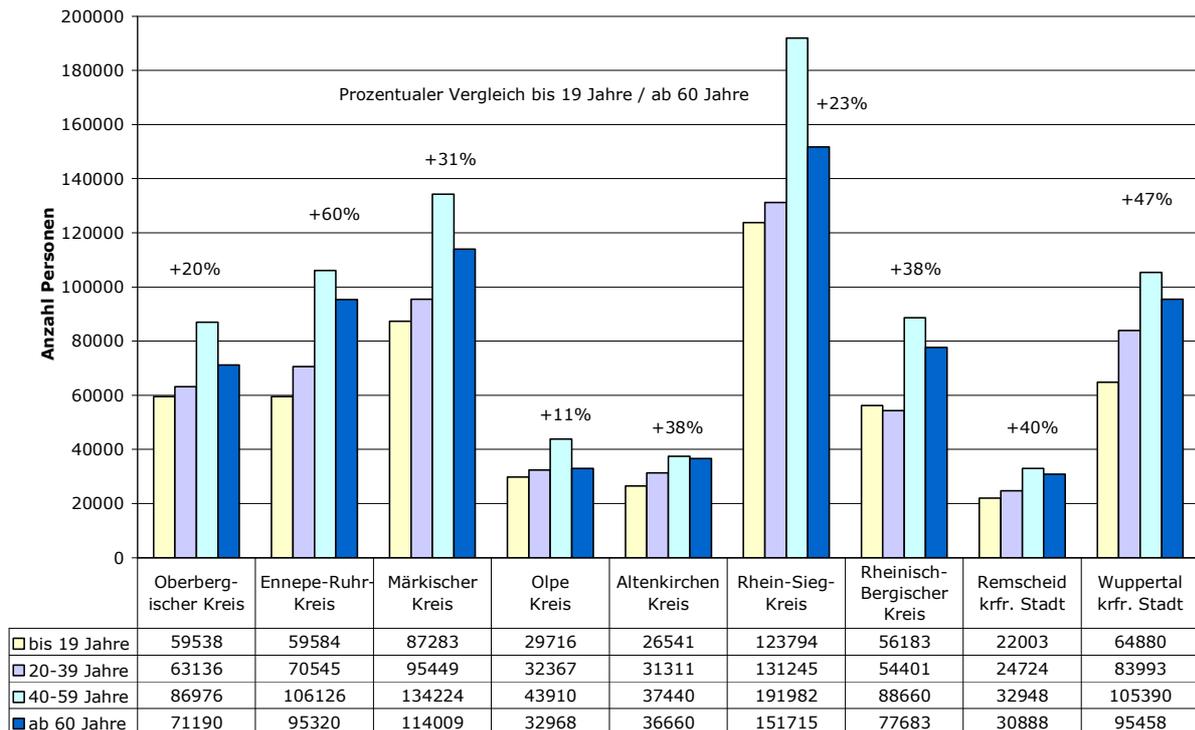
Abb. 41: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de (31.12.2010)

Auch in den Landkreisen unserer Region bilden die 40- bis 59-Jährigen den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Im Landkreis Altenkirchen ist jedoch der Abstand zu den ab 60-Jährigen schon auf 2 % geschrumpft.

Abb. 42: Bevölkerungsalter - Kreise



Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de (31.12.2010)

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 20 %. Lediglich der Kreis Olpe weist mit 11 % ein besseres Verhältnis auf. Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 60 % zu verzeichnen. Auch in Wuppertal (+47 %) und Remscheid (+40 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 34 %.

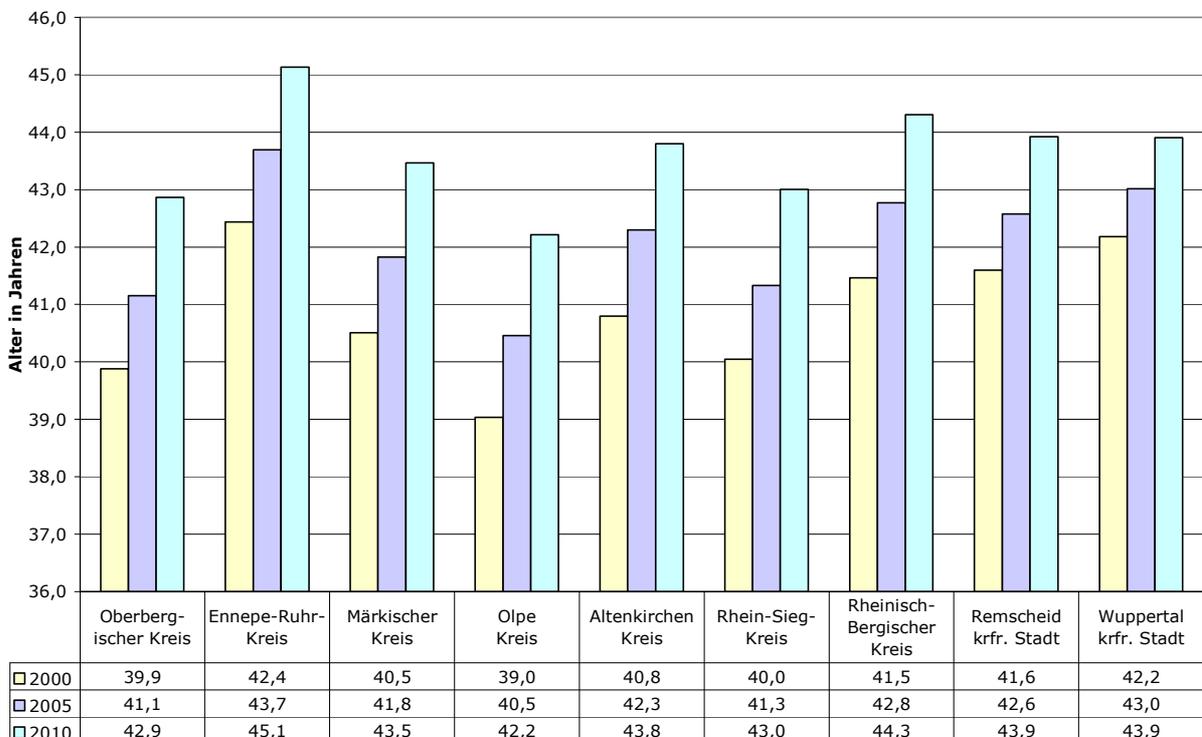
Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um drei Jahre auf 42,9 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum Über-60-Jährige zugewandert sind (vergl. Abb. 50, Seite 52).

Im Jahr 2000 lebte die jüngste Bevölkerung in Lindlar und Reichshof (ø 38,5 Jahre), in 2010 in der Gemeinde Waldbröl (ø 41,0 Jahre). Die älteste Bevölkerung fand man damals in Gummersbach (ø 41,0 Jahre), heute in Radevormwald mit 44,5 Jahren. (nachfolgende Grafik ausgeblendet)

Der Oberbergische Kreis hatte im Jahr 2010 die zweitjüngste Bevölkerung (42,9 Jahre), lediglich im Kreis Olpe (42,2) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 45,1 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 43,6 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2000 beträgt durchschnittlich 2,7 Jahre.

Abb. 44: Altersdurchschnitt - Kreise

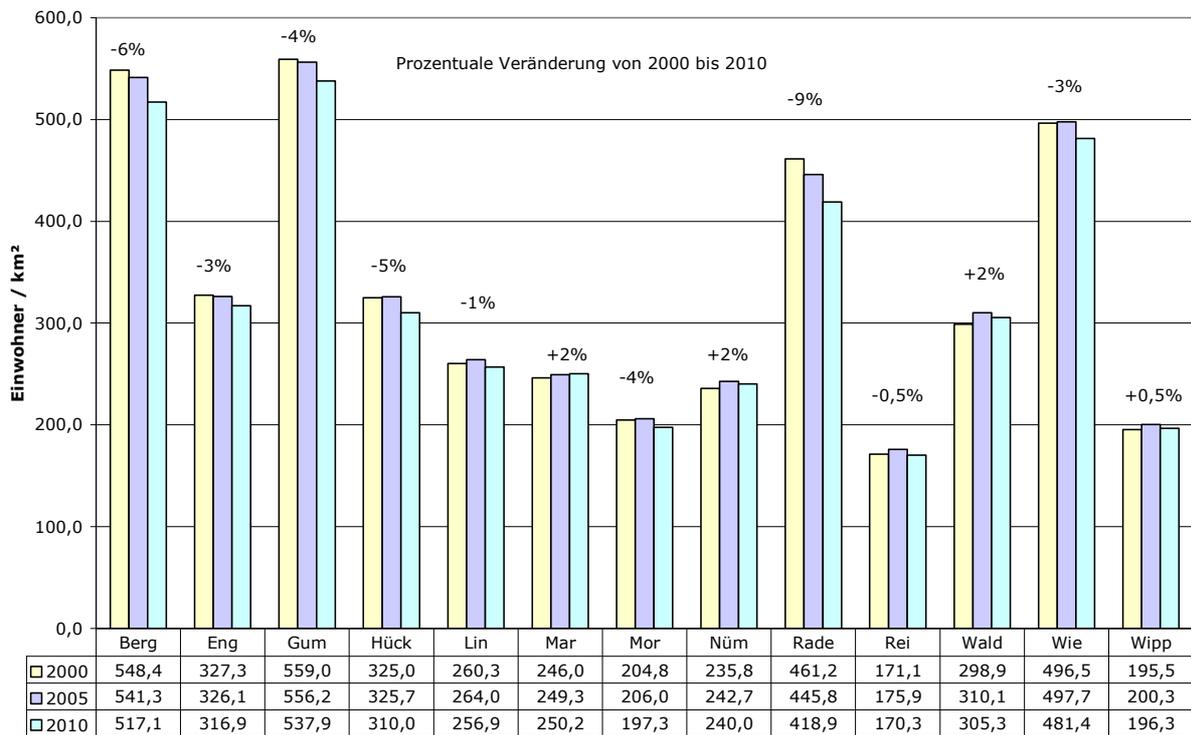


Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) hat neben Gummersbach (538) Bergneustadt (517). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2000 gesunken, in Gummersbach um 4 % und in Bergneustadt um 6 %. Die größte Veränderung fand in Radevormwald (-9 %) statt.

Die geringste Bevölkerungsdichte findet sich in Reichshof (170), Wipperfürth (196) und Morsbach (197). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 306 Personen pro Quadratkilometer. Den höchsten Anstieg in den letzten zehn Jahren gab es in Marienheide, Nümbrecht und Waldbröl mit 2 %.

Abb. 45: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



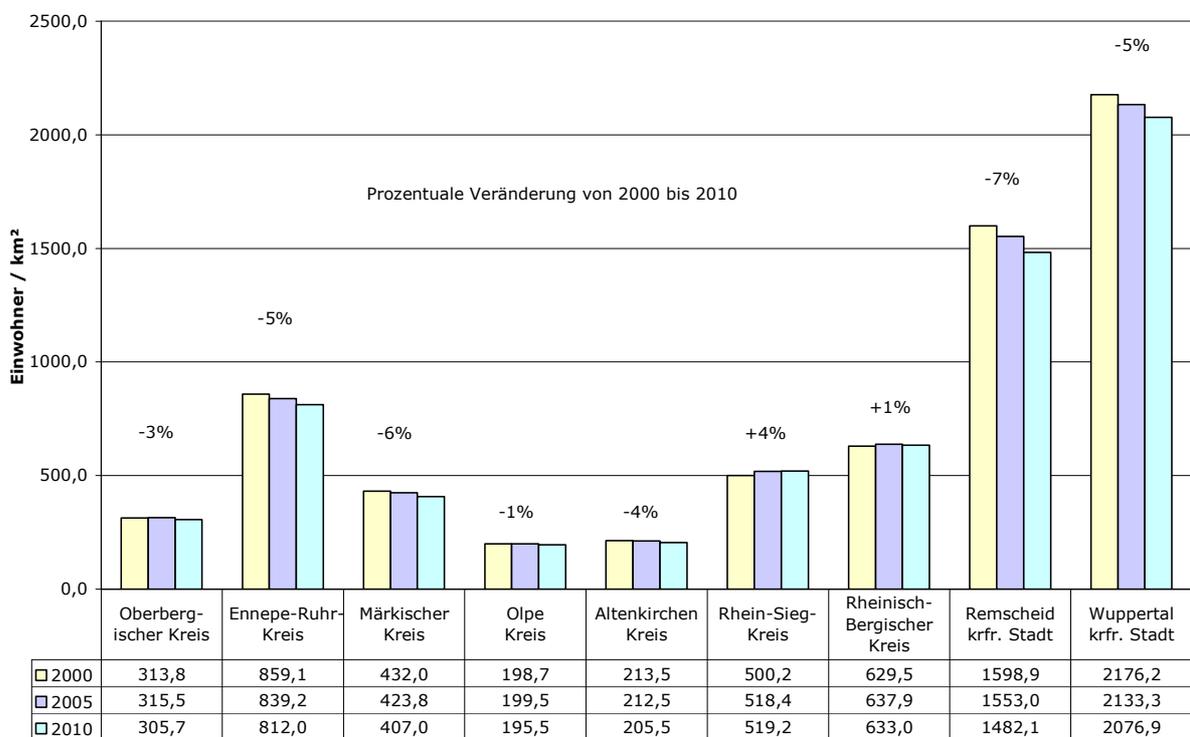
Quelle: www.it.nrw.de

Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (306 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (196) und Altenkirchen (206) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1482) und Wuppertal (2077) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

Jedoch hatten beide Städte seit dem Jahr 2000 einen Rückgang von 7 % (-117) bzw. 5 % (-99). In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte um 3 % (-8), der Rhein-Sieg-Kreis konnte um 4 % (+19) zulegen.

Weitere Informationen zur demografischen Entwicklung im Oberbergischen Kreis finden Sie im Demografiebericht.

Abb. 46: Bevölkerungsdichte - Kreise



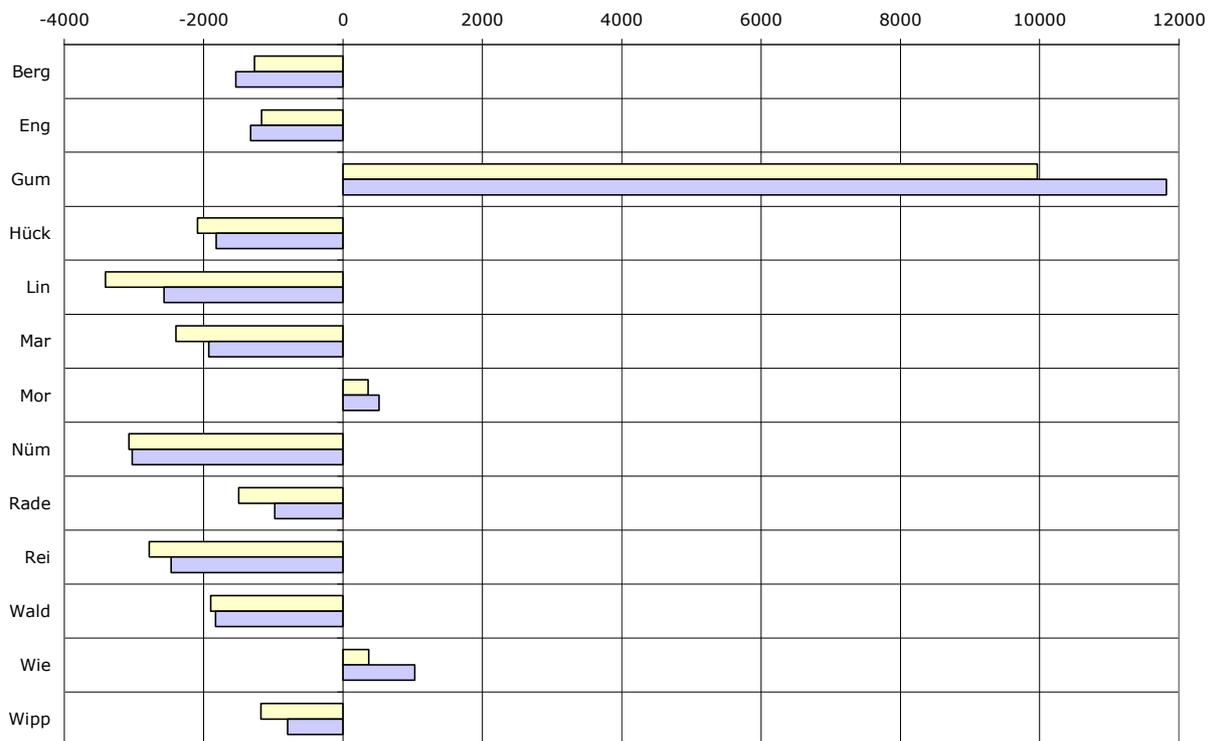
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

11.2 Pendler

Unter Pendlern versteht man die Personen, die täglich vom Wohnort zum Arbeitsort wechseln. In den meisten Bundesländern werden diese Daten nur für die sozialversicherungspflichtigen Personen (Angestellte) zur Verfügung gestellt (u.a. Rheinland-Pfalz), wenige Länder zählen auch die Beamten, Selbstständigen und Geringverdiener dazu (u.a. Nordrhein-Westfalen). Die Zahlen stehen nur für Juni 2006 und 2008 zur Verfügung.

Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2006 waren es durchschnittlich 9 966 Personen pro Tag, zwei Jahre später 11 819. Wiehl (1 030 Personen) und Morsbach (518) haben ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Nümbrecht mit durchschnittlich 3 027 Personen pro Tag.

Abb. 47: Pendler - Gemeinden



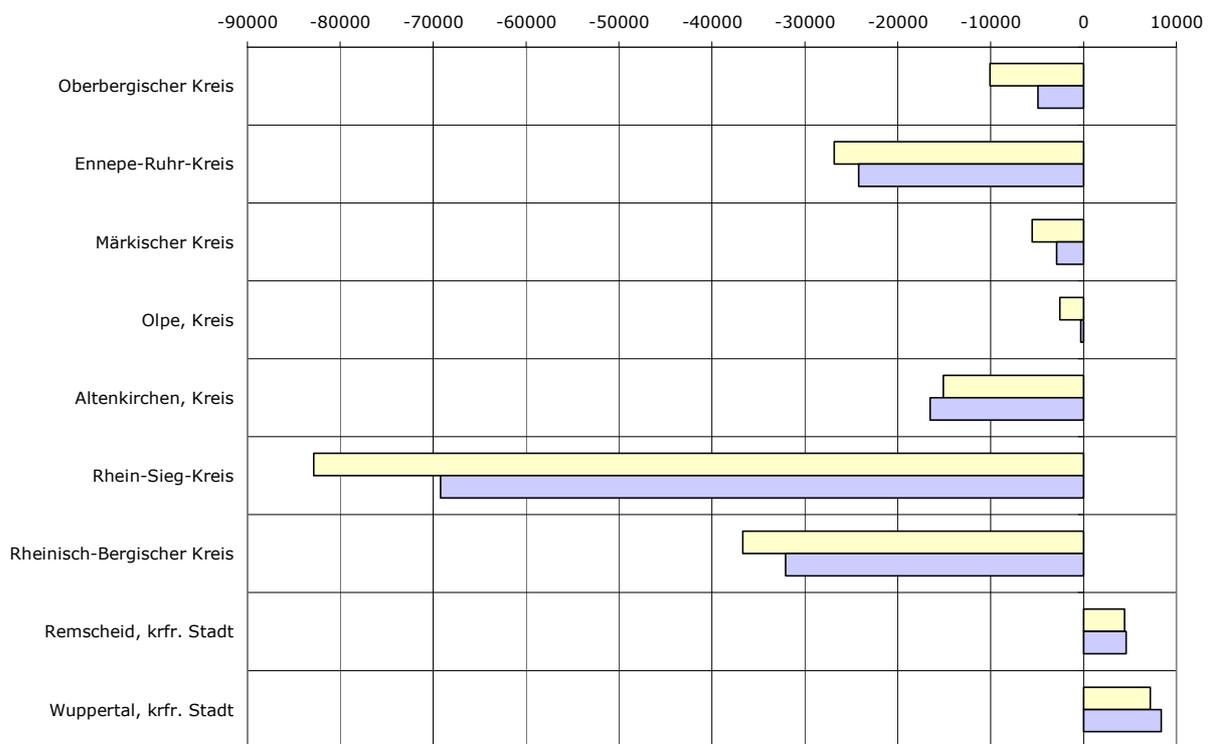
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Juni 2006	-1267	-1170	9966	-2089	-3407	-2397	361	-3073	-1495	-2780	-1896	370	-1179
□ Juni 2008	-1535	-1323	11819	-1822	-2566	-1928	518	-3027	-979	-2465	-1828	1030	-795

Quelle: www.it.nrw.de

Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2008 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (69 211 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 32 053 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 4 901 Auspendler, zwei Jahre vorher waren es noch doppelt so viele (10 056). Nur die kreisfreien Städte Remscheid (4 596 Personen) und Wuppertal (8 380) hatten 2008 mehr Ein- als Auspendler.

Für den Kreis Altenkirchen (Rheinland-Pfalz) stehen keine genauen Zahlen zur Verfügung, dort werden nur die sozialversicherungspflichtigen Personen (Angestellte) gezählt. Im Allgemeinen wird jedoch davon ausgegangen, dass dieser Personenkreis 66 % der gesamten Pendler darstellt, so dass für Altenkirchen die Pendlerzahlen hochgerechnet wurden.

Abb. 48: Pendler - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□ Juni 2006	-10056	-26818	-5526	-2532	-15102	-82840	-36672	4426	7187
□ Juni 2008	-4901	-24199	-2911	-305	-16497	-69211	-32053	4596	8380

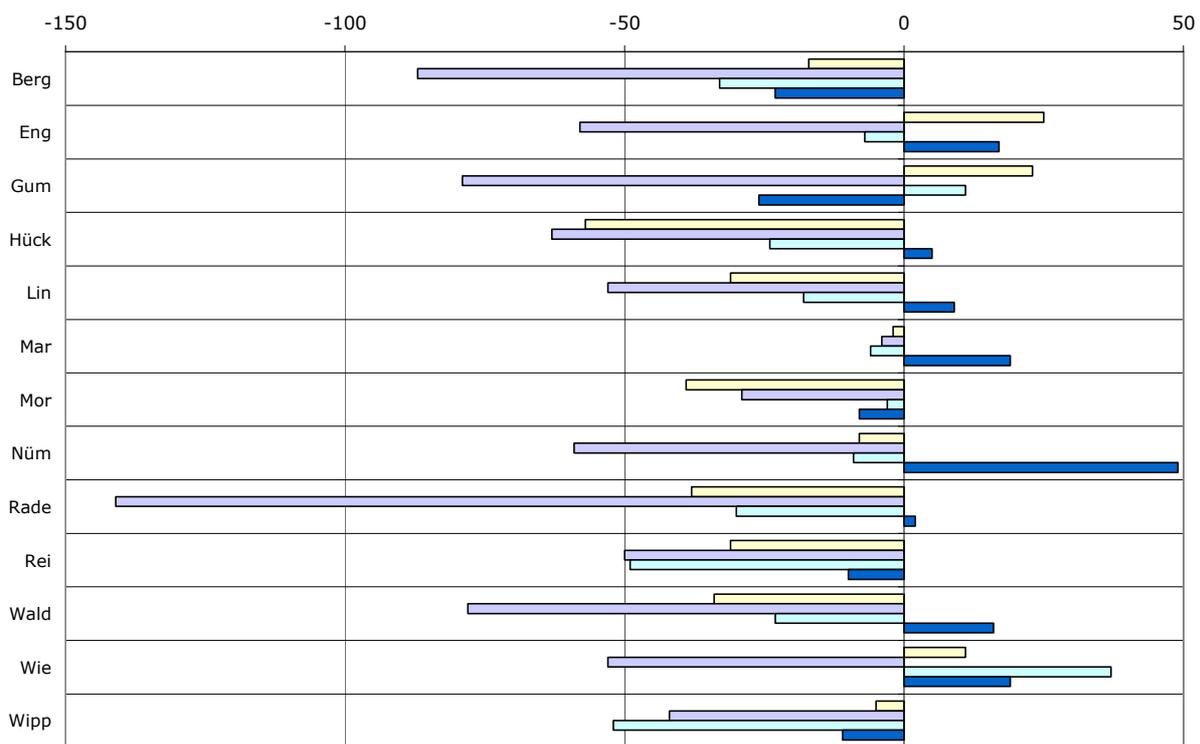
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

11.3 Zu- und Abwanderung

Unter dem Begriff „Wanderung“ versteht man die Differenz zwischen den zu- und fortgezogenen Personen einer Region. Die folgenden Abbildungen zeigen einerseits das Alter der gewanderten Personen und den Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

In fast allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises hatten im Jahr 2010 die meisten abgewanderten Personen ein Alter zwischen 20 und 39 Jahren, in Radevormwald waren dies 141 Personen. Lediglich Morsbach bildet hier die Ausnahme, dort war der Altersdurchschnitt jünger. Nümbrecht hatte bei den ab 60-Jährigen den größten Zuwachs (49 Personen), dort wird viel im Bereich „altersgerechtes Wohnen“ investiert. Ähnliches ist in Engelskirchen, Lindlar, Marienheide, Waldbröl und Wiehl zu verzeichnen.

Abb. 49: Wanderungen nach Alter - Gemeinden



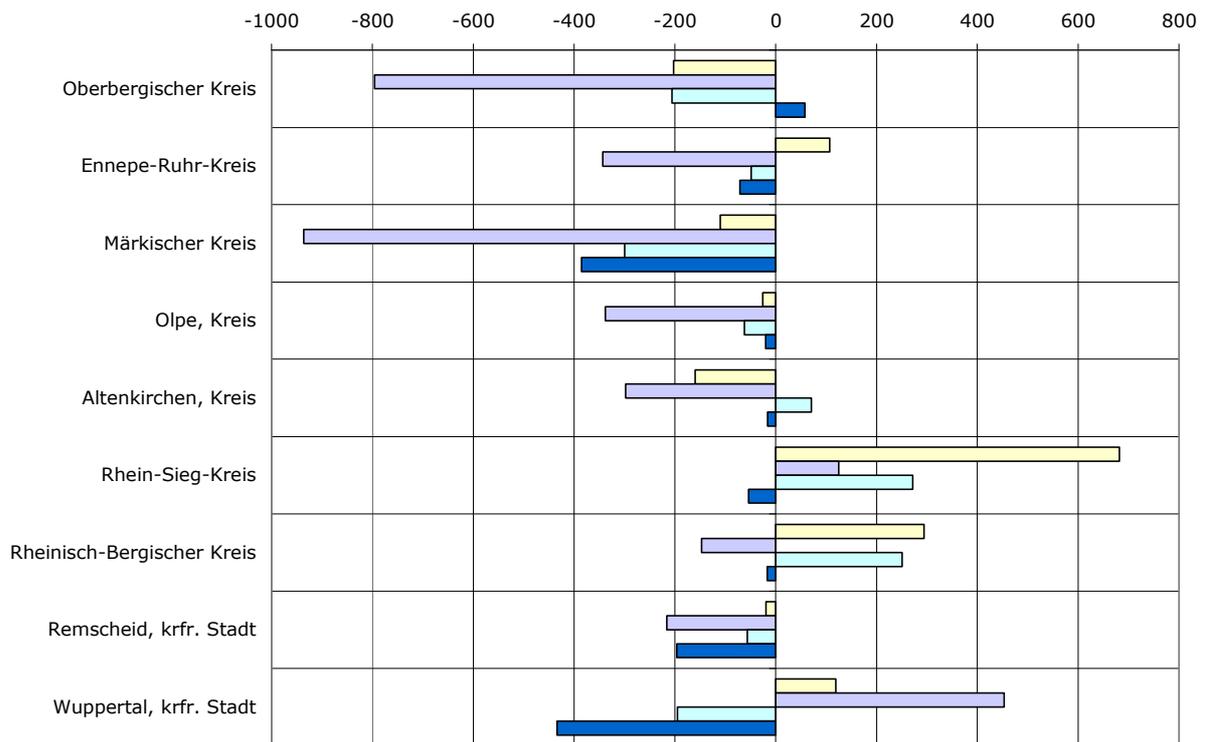
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
bis 19 Jahre	-17	25	23	-57	-31	-2	-39	-8	-38	-31	-34	11	-5
20-39 Jahre	-87	-58	-79	-63	-53	-4	-29	-59	-141	-50	-78	-53	-42
40-59 Jahre	-33	-7	11	-24	-18	-6	-3	-9	-30	-49	-23	37	-52
ab 60 Jahre	-23	17	-26	5	9	19	-8	49	2	-10	16	19	-11

Quelle: www.it.nrw.de (31.12.2010)

Die Tendenz ist bei den Landkreisen ähnlich wie bei den Städten und Gemeinden. Die meisten abgewanderten Personen haben ein Alter zwischen 20 und 39 Jahren. In dieser Altersgruppe ist die Abwanderung im Märkischen Kreis (-936 Personen) und im Oberbergischen Kreis (-796) besonders hoch.

Den größten Zuzug hatte der Rhein-Sieg-Kreis bei den unter 20-Jährigen (+682) und der Rheinisch-Bergische Kreis (+294) zu verzeichnen. Bei den ab 60-Jährigen hat der Oberbergische Kreis (+58) als einziger Landkreis einen Zuwachs aufzuweisen.

Abb. 50: Wanderungen nach Alter - Kreise



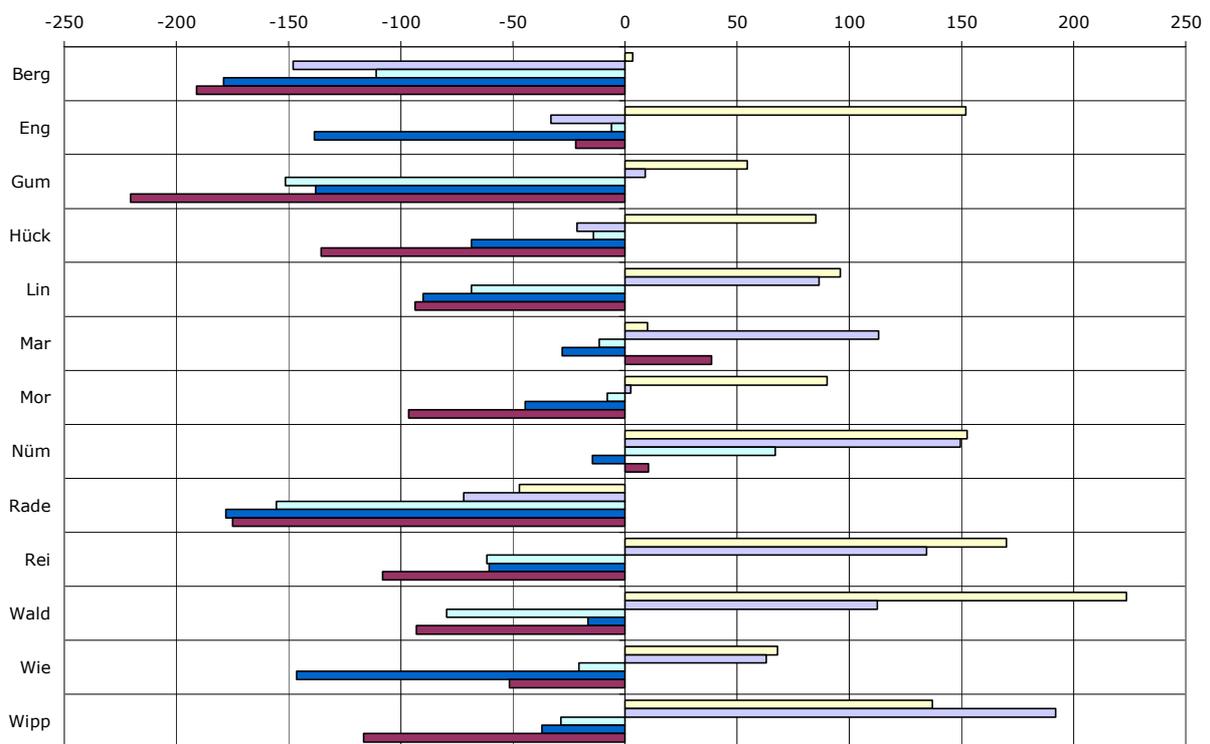
	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□ bis 19 Jahre	-203	107	-110	-26	-160	682	294	-19	119
□ 20-39 Jahre	-796	-343	-936	-338	-298	125	-147	-216	453
□ 40-59 Jahre	-206	-49	-300	-62	71	272	251	-56	-195
■ ab 60 Jahre	58	-71	-385	-20	-16	-54	-17	-196	-434

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de (31.12.2010)

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegt hier die Gemeinde Nümbrecht mit 730 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze. Es folgen die Städte Waldbröl und Wipperfürth (jeweils +294). Aus Radevormwald sind in diesem Zeitraum 1 255 Personen abgewandert, aus Bergneustadt 1 251 und aus Gummersbach 893 Personen.

Bei allen Kommunen scheint der Trend in den letzten sechs Jahren nach unten zu zeigen. Lediglich Nümbrecht (+11) und Marienheide (+39) hatten 2009/2010 einen Zuwachs aufzuweisen. Engelskirchen und Wiehl scheinen sich diesem Trend anzuschließen, wobei die Wanderungssalden noch negativ sind, jedoch schon deutlich besser als in 2007/2008.

Abb. 51: Wanderungen - Gemeinden



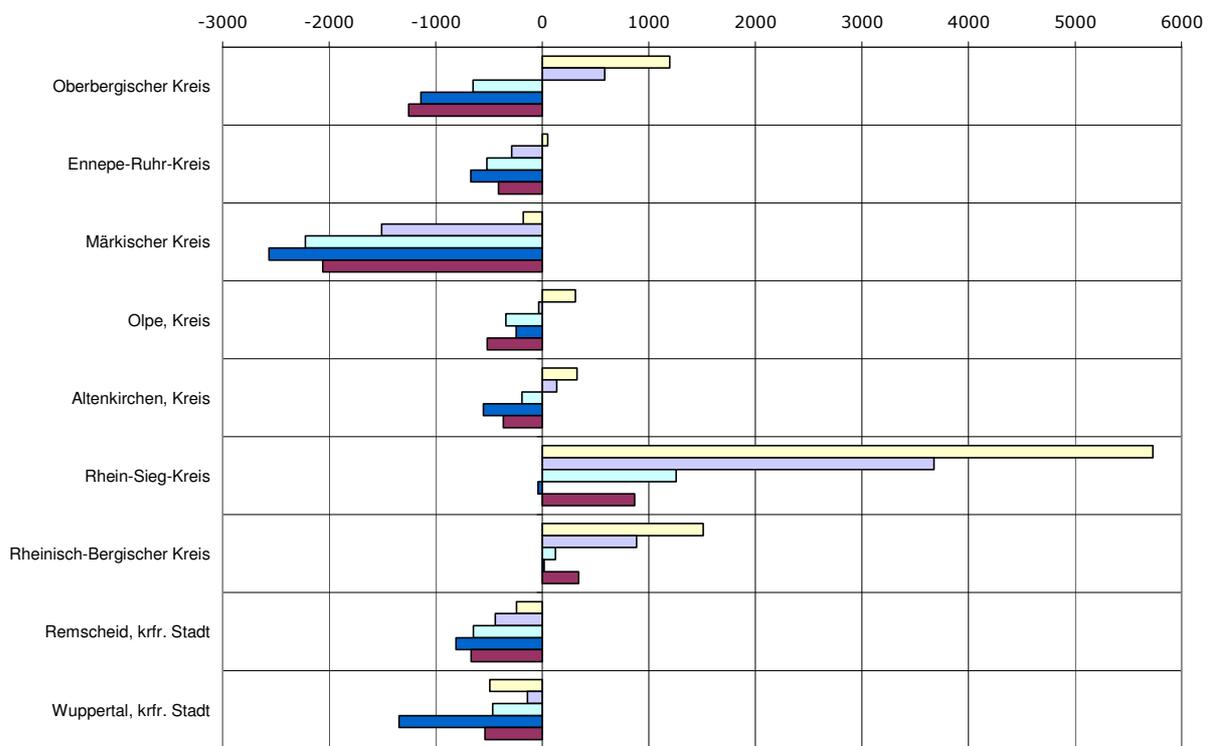
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
□ Mittel 2001/02	4	152	55	85	96	10	90	153	-47	170	224	68	137
□ Mittel 2003/04	-148	-33	9	-22	87	113	3	150	-72	135	113	63	192
□ Mittel 2005/06	-111	-6	-152	-14	-69	-12	-8	67	-156	-62	-80	-21	-29
■ Mittel 2007/08	-179	-139	-138	-69	-90	-28	-45	-15	-178	-61	-17	-147	-37
■ Mittel 2009/10	-191	-22	-221	-136	-94	39	-97	11	-175	-108	-93	-52	-117

Quelle: www.it.nrw.de

Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+22 981 zugewanderte Personen), gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis (+5 753). Bei allen anderen Kreisen überwiegen die Abwanderungen.

Bis zum Jahr 2004 hatte der Oberbergische Kreis noch eine Zuwanderungsrate von 1 783 Personen, danach sind dann jedoch bis zum Jahr 2010 jedes Jahr durchschnittlich 1 014 Personen abgewandert. Nur der Rhein-Sieg-Kreis und der Rheinisch-Bergische Kreis hatten im letzten Jahr noch Zuzüge zu verzeichnen, alle anderen teils massive Wegzüge. Der Märkische Kreis verzeichnete im Jahresmittel 2009/2010 mit 2 060 Personen fast doppelt so viele abgewanderte Einwohner wie der Oberbergische Kreis (-1 254).

Abb. 52: Wanderungen - Kreise



	Oberbergischer Kreis	Ennepe-Ruhr-Kreis	Märkischer Kreis	Olpe Kreis	Altenkirchen Kreis	Rhein-Sieg-Kreis	Rheinisch-Bergischer Kreis	Remscheid krfr. Stadt	Wuppertal krfr. Stadt
□ Mittel 2001/02	1195	52	-180	313	327	5729	1512	-240	-491
□ Mittel 2003/04	588	-288	-1508	-34	135	3677	884	-443	-140
□ Mittel 2005/06	-649	-519	-2225	-341	-192	1258	123	-648	-465
■ Mittel 2007/08	-1140	-671	-2565	-245	-554	-40	17	-810	-1345
■ Mittel 2009/10	-1254	-410	-2060	-516	-367	868	342	-668	-538

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

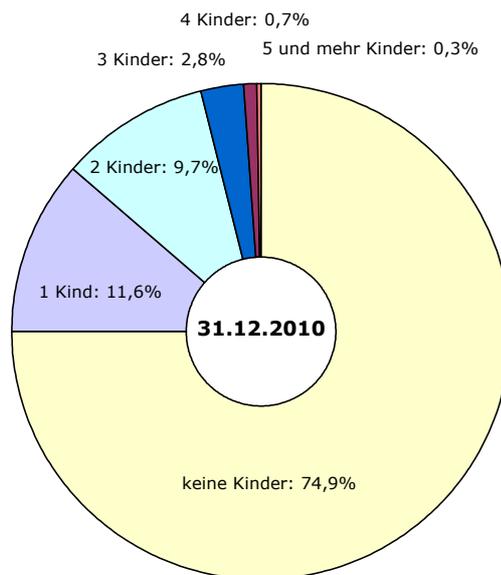
11.4 Haushalte

Im Oberbergischen Kreis gab es im Jahr 2010 insgesamt 149 317 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

111 858 Haushalte ohne Kinder
17 305 Haushalte mit einem Kind
14 436 Haushalte mit zwei Kindern
4 250 Haushalte mit drei Kindern
1 029 Haushalte mit vier Kindern
439 Haushalte mit fünf und mehr Kindern

Die Aufzählung der Haushalte entspricht den Vorgaben des Einwohnermeldewesens. Diese ist nicht identisch mit der Haushaltsdefinition im herkömmlichen Sinne; z.B. werden Personen über 18 Jahre, die wieder bei den Eltern einziehen, als eigener Haushalt geführt.

Abb. 53: Haushalte, alle Personen, OBK



Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

12. Mietspiegel

Im Frühjahr 2011 veröffentlichten der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 01.01.2011 und ist mit freundlicher Genehmigung der Verbände im Anhang abgedruckt.

Ebenso ist mit freundlicher Genehmigung der Industrie- und Handelskammer zu Köln (Rheinische Immobilienbörse) ein Auszug der Veröffentlichung über Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis (Stand: Januar 2010) im Anhang abgedruckt.

Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Mietspiegel Stand **01.01.2011**

Für frei finanzierte Wohnungen im Kreisgebiet

Zusätzliche Informationen geben:

Oberbergischer Kreis

Zusammengestellt bei der:
Rheinische Immobilienbörse e.V., 50606 Köln
durch:

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

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
mieterverein-oberberg@arcor.de

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

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

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 $\frac{1}{4}$ angerechnet werden.

2. Baualtersgruppe I

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

3. Lage der Wohnung

Einfache Wohnlagen

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

Mittlere Wohnlagen

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

Gute Wohnlagen

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger 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 Wärmeluftheizung, 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 Öfen gelten als Wohnung ohne Heizung. In beiden Fällen reduziert sich die Miete um 15 – 20 %.

b) besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung von Wohnungen liegt vor, wenn

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

Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

5. Modernisierung

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 werden, 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 Apartment ist eine abgeschlossene Einzimmerwohnung mit eingerichteter Küche oder Kochnische, separatem Bad oder Dusche sowie WC zu verstehen.

Mietspiegel Stand 01.01.2011

Wohnungen (Mieten in Euro pro m²)

bis 40 m ² Größe		von 40 - 60 m ² Größe		von 60 - 80 m ² Größe		ab 80 m ² Größe	
einfache Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage	einfache Wohnlage	gute Wohnlage

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

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

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

4,10 - 4,70	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 bezugsfertig wurden

4,30 - 4,80	5,10 - 6,00	5,55 - 6,55	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
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1979 - 1989 bezugsfertig 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	4,85 - 6,50
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 - 2007* bezugsfertig 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

Mietspiegel Oberbergischer Kreis

www.rheinische-immobilienbörse.de

Seite 2

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: Januar 2010)

Oberbergischer Kreis

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Bergneustadt**

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

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Engelskirchen**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 4,00 - 9,00
<u>Büroräume</u>	4,00 - 6,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Gummersbach**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u>
Hauptgeschäftslage	9,00 - 30,00
Nebenlage	6,00 - 9,00
<u>Büroräume</u>	4,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Hückeswagen**

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

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Lindlar**

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

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Marienheide**

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

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Morsbach**

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

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Nümbrecht**

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

Oberbergischer Kreis/ Stadt Radevormwald		Oberbergischer Kreis/ Stadt Wiehl	
<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 5,00 - 10,00	<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 5,00 - 15,00
<u>Büroräume</u>	4,00 - 7,50	<u>Büroräume</u>	4,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50	<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00
Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Reichshof		Oberbergischer Kreis/ Stadt Wipperfürth	
<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 5,00 - 9,00	<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 5,00 - 15,00
<u>Büroräume</u>	3,50 - 6,00	<u>Büroräume</u>	4,00 - 7,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00	<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00
Oberbergischer Kreis/ Stadt Waldbröl			
<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 5,00 - 10,00		
<u>Büroräume</u>	3,50 - 6,00		
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,00		

Mieten für Garagen-, Carport- und Freistellplätze

Eine Auswertung von Mieten für Stellplätze durch den Gutachterausschuss ergab, dass durchgängig in allen Gemeinden nachfolgende Mieten gezahlt wurden:

Garagenstellplätze wurden durchschnittlich für **rd. 35 €** vermietet. Die Spanne reichte von **10 € bis 63,50 €** (Anz. 93 aus 2010 und 2011), wobei der **Schwerpunkt bei 30 €** lag.

Carportstellplätze wurden durchschnittlich für **rd. 24 €** vermietet. Die Spanne reichte von **20 € bis 30 €** (Anz. 4 aus 2011).

Freistellplätze wurden durchschnittlich für **rd. 16,5 €** vermietet. Die Spanne reichte von **10 € bis 25 €** (Anz. 23 aus 2010 und 2011). Der **Schwerpunkt** lag hier bei **15 €**.

Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2012

Vorsitzender:

G ü l i c h e r, Volker

stellvertr. Vorsitzender:

H e e d t, Arno

stellvertr. Vorsitzender und gleichzeitig ehrenamtlicher Gutachter:

S c h i l l i n g, Dietmar

ehrenamtliche Gutachter:

D r e s b a c h, Dieter

E i c k e r, Dirk

F u c h s, Joachim

H u l a n d, Karlfried

I r l e, Burkhard

Dr. J ü r g e s, Klaus

K a l k k u h l, Walter

K ü h b a c h, Theo

M ö l l e r, Sven

R ö t t g e r, Thomas

S c h n e i d e r, Friedhelm

S i m i c i c, Denis

S t u m m, Elke

V o g e l, Tibor

ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter:

G r o ß e - V e l d m a n n, Gerhard

K a f i l l e, Norbert

S c h r ö t e r, Eberhard

V e n t u r, Brigitte

Anhang D : Stichwortverzeichnis

A		N	
Abbauflächen	57	Nadelwald	50
Alter der Käufer	20	P	
Altersabhängigkeit des Aufwuchses	51	Pendler	112, 113
Altersdurchschnitt	109	Preisentwicklung, individueller Wohnungsbau	48
Antragsberechtigte	7	R	
Arrondierungsflächen	58	Rohbauland	54
Ausgleichsflächen	57	Rohertragsfaktoren	95
B		S	
Bauerwartungsland	54	Sachwertfaktoren	101
Baulandpreisindex	85	Siedlungsflächen	14
bebaute Grundstücke	4, 61	Siedlungsstruktur	7
Durchschnittswerte	68	Statistische Begriffe	126
Geld- und Flächenumsatz	62	T	
Häufigkeitsverteilung	64, 66	Tabelle	
Begünstigtes Agrarland	53	Alter der Käufer	20
Bevölkerungsalter	108	Anzahl Kaufverträge	15
Bevölkerungsdichte	110, 111	Baulandpreisindex	85
Bevölkerungsentwicklung	105, 106, 107	Durchschnittswerte-Einzelhäuser	68
Bodenpreisindex	85	Eigentumswohnungsindex	86
Bodenrichtwerte		Entwicklung der Marktanpassung	99, 100
allgemein	7	Flächenumsatz	14
Auskünfte	79	forstwirtsch. Preisentwicklung	50
Baureifes Land	79, 80, 81	Forstwirtschaftliche Ausgangswerte	50
Grundstück	79	Gebädefaktoren	90, 91, 92, 93, 94
Karte	79	Geldumsatz	12
Sitzung	79	Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke	64
Bodenwerte,		Index Land-/Fortwirtschaft	87
forstwirtschaftliche Flächen	49	Käuferschichten	18
gewerbliche Bauflächen	48	Käuferströme	19
landwirtschaftliche Flächen	52	landwirtsch. Preisentwicklung	53
E		Liegenschaftszinssätze	96
Eigentumswohnungen	4, 72	Marktanpassungsfaktoren	97
Erbbaugrundstücke	49	Rohertragsfaktoren	95
Erbbaurecht	15	Sachwertfaktoren	101
F		Teileigentumspreise	78
Fischteiche	53	Transaktionen	17
Flächen für Entsorgung	57	Übersicht Bodenrichtwerte	82
Flächen für Versorgung	57	Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte	88
Flächenumsatz	11	Umrechnungskoeffizienten	88
Forstwirtschaftliche Flächen	49	Umsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke	61
Freiraumflächen	14	Wohnungseigentumspreise	75, 77
G		Zwangsversteigerungen	20
Garagen- und Stellplatzmieten	123	Teileigentum	78
Gebietstypische Werte	82	Garagen	78
Geldumsatz	11	Stellplätze	78
Grundstücksverkehr	4	Teilmärkte	15
Gutachterausschuss		U	
Mitglieder	124	Übersicht über die Bodenrichtwerte	82, 84
Zusammensetzung	6	Umrechnungskoeffizienten	87
H		unselbstständige Grundstücksteilflächen	58
Haushalte	118	V	
I		Vergleichswertfaktoren bebauter Grundstücke	90, 94
Immobilienbarometer	5	Verkehrswert	6
Immobilienmarktentwicklung	99	Vertragsabschlüsse-Anzahl	11
K		W	
Käuferschichten	18	Wanderungen	116, 117
Kaufpreiskarte	10	nach Alter	114, 115
Kaufpreissammlung	7, 10	Wertbestimmende Merkmale für	
Kaufverträge	10	Bauland	79
L		forstwirtschaftliche Flächen	49
Laubwald	50	landwirtschaftliche Flächen	52
Liegenschaftszinssatz	95	Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	4
M		Wohnungseigentum	72
Marktanpassungskorrekturen	96	Wohnungsmarktbericht - Auswahl	105
Marktübersicht der Städte und Gemeinden	22	Z	
Marktübersicht des Kreises	11	Zinsentwicklung	103
Mieten	119, 120, 122, 123	Zu- und Abwanderung	114
Mietspiegel	118	Zusammenarbeit mit	
Milchwirtschaft	52	Amtsgericht	10
Mischwald	50	Finanzamt	79
		Notar	10
		Zwangsversteigerungen	20

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.

Vertrauensbereich (Konfidenzintervall): Das Konfidenzintervall (auch Vertrauensbereich, Vertrauensintervall oder Mutungsintervall genannt) ist ein Begriff aus der mathematischen Statistik. Er sagt etwas über die Präzision der Lageschätzung eines Parameters (zum Beispiel eines Mittelwertes) aus. Das Vertrauensintervall schließt einen Bereich um den geschätzten Wert des Parameters ein, der – vereinfacht gesprochen – mit einer zuvor festgelegten Wahrscheinlichkeit (dem Konfidenzniveau) die wahre Lage des Parameters trifft. Ein Vorteil des Konfidenzintervalls gegenüber der Punktschätzung eines Parameters ist, dass man an ihm direkt die Signifikanz ablesen kann. Ein für ein vorgegebenes Konfidenzniveau breites Vertrauensintervall weist auf einen zu geringen Stichprobenumfang oder eine starke Variabilität in der Realität hin.

Anhang F : Fragebogen

Fragebogen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Sie haben den **Grundstücksmarktbericht** des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis bezogen.

Um auch zukünftig ggf. 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 = mangelhaft) zu bewerten:

	Inhalt					Gestaltung/Lesbarkeit					Das Kapitel interessiert mich.	
	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	ja	nein
Kap. 1 - Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Kap. 2 u. 3 - Zielsetzungen / Der Gutachterausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Kap. 4 - Grundstücksmarkt im Jahr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Kap. 5 - Unbebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Kap. 6 - Bebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Kap. 7 - Wohnungs- und Teileigentum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Kap. 8 - Bodenrichtwerte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Kap. 9 - Erforderliche Daten der Wertermittlung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Kap. 10 - Strukturdaten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Kap. 11 - Auszug aus Wohnungsmarktbericht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Kap. 12 - Mietspiegel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										
Gesamtwertung des Marktberichtes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>										

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

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

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