



Grundstücksmarktbericht 2013 für den Oberbergischen Kreis

GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

2013

FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Es wurde überwiegend Datenmaterial aus dem Jahr 2012 ausgewertet.

Beschlossen am 14.05.2013 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: 88 6228/29/74/84
Zum Wohnungsmarktbericht/Mietspiegel: 88 6236
Fax: 88 972 8062

E-Mail: gutachterausschuss@obk.de

Internet: <http://www.obk.de/cms200/kreis/edk/ga/>

www.gutachterausschuss.nrw.de

www.rio.obk.de → **Richtwertauskünfte online**

www.boris.nrw.de → **Richtwertauskünfte online**

Druck: Oberbergischer Kreis
Der Landrat

Gebühr: 52,- € (als Download über www.borisplus.nrw.de abz. 25%)

Auflagenhöhe: 80

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 2012 _____	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
4.5.1 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 Höherwertige 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 _____	58
5.9.3 Ver- und Entsorgungsflächen _____	58
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 _____	73
7.1 Geld- und Flächenumsatz von Wohnungseigentum _____	73
7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum _____	74
7.2.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau) _____	74
7.2.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen _____	75

7.2.3 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern	78
7.3 Teileigentum	79
8. Bodenrichtwerte	81
8.1 Gesetzlicher Auftrag	81
8.2 Bodenrichtwertzonen im nicht überplanten Außenbereich	82
8.3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	83
8.4 Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte	84
8.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe	86
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung	87
9.1 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen	87
9.2 Bodenpreisindexreihen	88
9.3 Indexreihen für Eigentumswohnungen	89
9.4 Umrechnungskoeffizienten	90
9.5 Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke	92
9.5.1 Gebäudefaktoren	92
9.5.2 Rohertragsfaktoren	101
9.6 Liegenschaftszinssätze	101
9.7 Marktanpassungskorrekturen / Sachwertfaktoren gem. ImmowertV	103
9.8 Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung	108
9.9 Zinsentwicklung in der Baufinanzierung	110
10. Strukturdaten und wichtige Adressen	111
11. Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht 2012	112
11.1 Bevölkerungsentwicklung	112
11.2 Pendler	121
11.3 Zu- und Abwanderung	123
11.4 Haushalte	126
12. Mietspiegel	127
Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	128
Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume in OBK	132
Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte	134
Anhang D : Stichwortverzeichnis	136
Anhang E : Statistische Begriffe	137
Anhang F : Fragebogen	138

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 2012 den Grundstücksmarkt:

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2012 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3 476 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 6 % weniger Kaufverträge bearbeitet als 2011. Der Gesamtgeldumsatz lag mit 371 Mio. € ebenfalls rd. 6 % unter dem des Vorjahres. Mit 1 074 Hektar lag der Gesamtflächenumsatz rd. 5 % unter dem von 2011.

Die Fallzahlen von abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren stiegen gegenüber dem Jahr 2011 um rd. 8 % auf 130, sie liegen damit jedoch immer noch unter dem 5-jährigen Mittelwert (141).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist in 2012 wieder deutlich gefallen. Mit 546 Verträgen wurden rd. 9 % weniger Kauffälle registriert. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt fiel um rd. 19 % und lag damit wieder auf dem Niveau von 2009 und 2010.

Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues sowie für Gewerbe blieben gegenüber 2011 im Wesentlichen unverändert.

Es konnten mit 10% und mehr deutliche Preisanstiege bei den Durchschnittswerten für forstwirtschaftlich genutzte Flächen verzeichnet werden. Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen blieb der Bodenrichtwert hingegen unverändert.

Bebaute Grundstücke

In 2012 wurden rd. 5 % weniger bebaute Grundstücke veräußert als in 2011. Die 1 537 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 250 Mio. Euro. Dies ist ein Minus von ca. 10 %. Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 146.700 € auf Vorjahresniveau. Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Immobilienpreise des individuellen Wohnungsbaues gegenüber 2011 vom Preisniveau her nicht wesentlich verändert haben.

Bei Doppelhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 500 m² lag der Durchschnittspreis mit rd. 151.400 € rd. 15 % über dem Niveau von 2011 und somit wieder auf dem Niveau von 2010. Der Durchschnittswert von Doppelhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1000 m² betrug 129.300 € und lag damit rd. 1 % unter dem Vorjahreswert.

Die Preise von Reihenmittelhäusern lagen mit 138.500 € ca. 14 % über dem Vorjahresniveau. Hier ist jedoch anzumerken, dass wie in 2011 auch lediglich 13 Verkäufe ausgewertet werden konnten.

Wohnungseigentum

Mit insgesamt 696 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt gegenüber 2011 um rd. 5,5% gestiegen. Der Geldumsatz lag mit rd. 71,6 Mio. € sogar rd. 25 % über dem des Vorjahres. Neubaueigentumswohnungen (Erstverkauf) lagen mit durchschnittlich 2.215 €/m²-Wohnfläche deutlich über dem Niveau von 2011 (1.960 €/m²). Bei wiederverkauften Eigentumswohnungen der Baujahresgruppen 1955 bis 1970 war ein Preisrückgang von rd. 3 % zu verzeichnen. Preise der Woh-






















nungen der Baujahresgruppe 1975 bis 2005 stiegen um rd. 5 %.

Allgemein

Der Grundstücksmarktbericht wurde um das Kapitel 11 „Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht 2012“ erweitert. Hier wurden insbesondere Aussagen zur Demografie abgedruckt.

Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr

	steigend 	leicht steigend 	stagnierend 	leicht fallend 	fallend 
				Preise	Anzahl
Unbebaute Grundstücke					
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau					
Gewerbebauland					
Landwirtschaftliche Grundstücke					
Forstwirtschaftliche Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)					
freistehende					
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 250 - 500 m ²)					
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 500 - 1.000 m ²)					
Reihenmittelhäuser					
Wohnungseigentum					
Wiederverkaufte ETW Baujahr vor 1970					
Wiederverkaufte ETW Baujahr nach 1970					
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

Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten (§ 193 Abs. 2 BauGB). Weitere Aufgaben sind im § 5 GAVO NRW aufgeführt. So können auch Gutachten über Miet- oder Pachtwerte sowie Stellungnahmen über Grundstückswerte 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 www.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.

Seit dem Jahre 2011 gibt der Gutachterausschuss auch einen gesonderten Wohnungsmarktbericht für den Oberbergischen Kreis heraus (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. 279 000 Einwohnern gehört der Oberbergische Kreis in Nordrhein-Westfalen zu den Landkreisen mittlerer Größe. Geographisch gesehen lässt er sich als ein Übergangsbereich 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 81 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 heimische Wirt-

schaft 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. 279 000 Einwohnern.



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

3.6 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Aufgaben

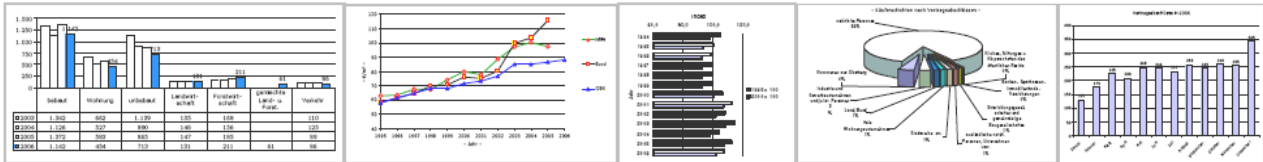
Zur Vorbereitung und Durchführung der Pflichtaufgaben (vgl. 3.4) bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist und fachlich der abschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

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 ausgewerteten Daten
- Vorbereitung der Wertermittlungen in Einzelfragen / Verkehrswertgutachten

Zusammensetzung

Die vorgenannten Aufgaben wurden in 2012 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 2012

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. 125 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.

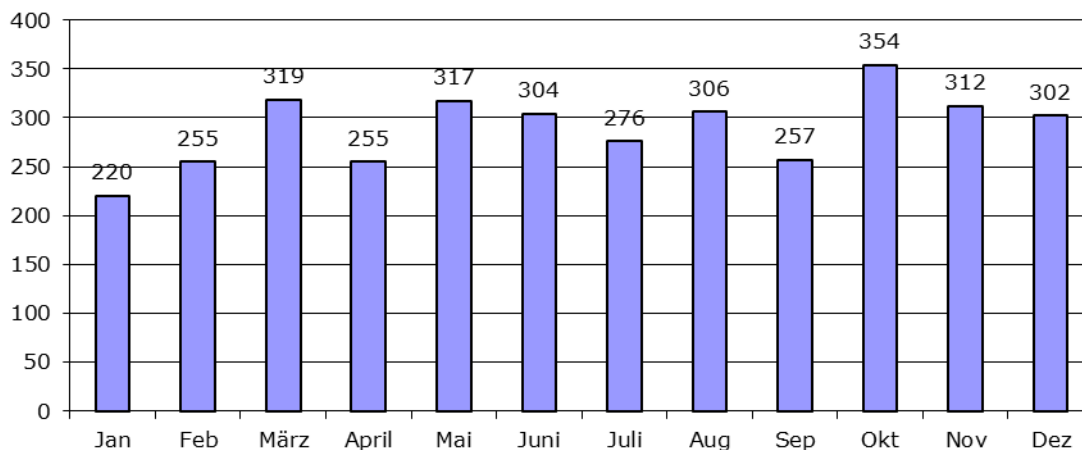
Zu jedem Kaufvertrag werden ergänzende Daten bei den Käufern erfragt. Dazu werden diese angeschrieben und gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, da nicht alle für eine Auswertung erforderlichen Daten aus den Verträgen zu entnehmen sind.

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.

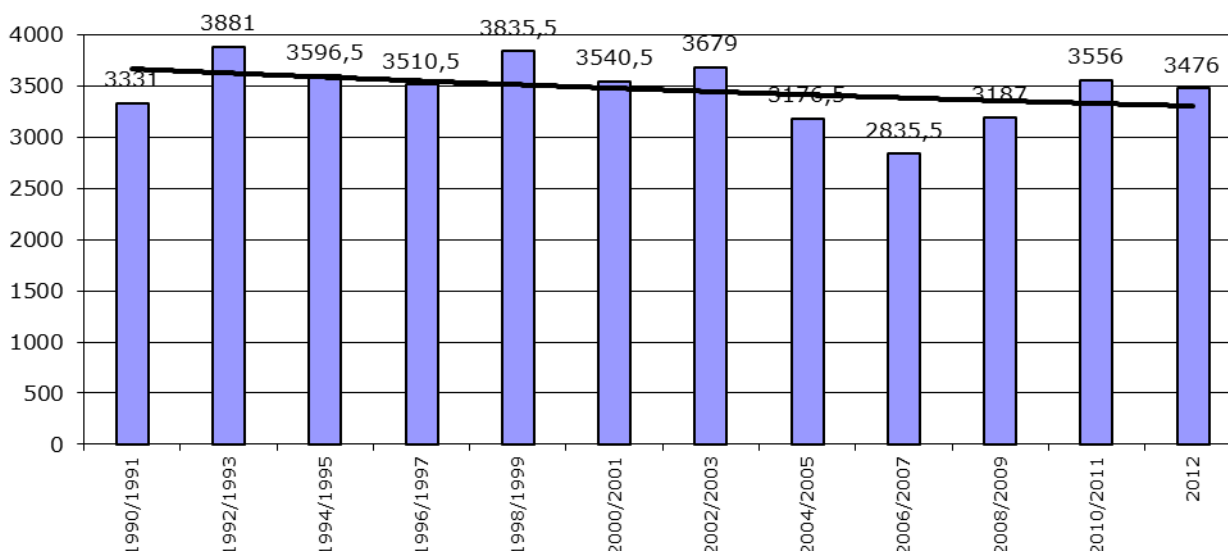
Im Jahr 2012 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 3 226 Kaufverträge abgeschlossen. Darin enthalten sind auch die Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerung von Immobilien. Durch Mehrfachauswertungen konnten insgesamt 3 476 Kauffälle ausgewertet werden. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung über das Jahr:

Vertragsabschlüsse in 2012



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 2012.

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

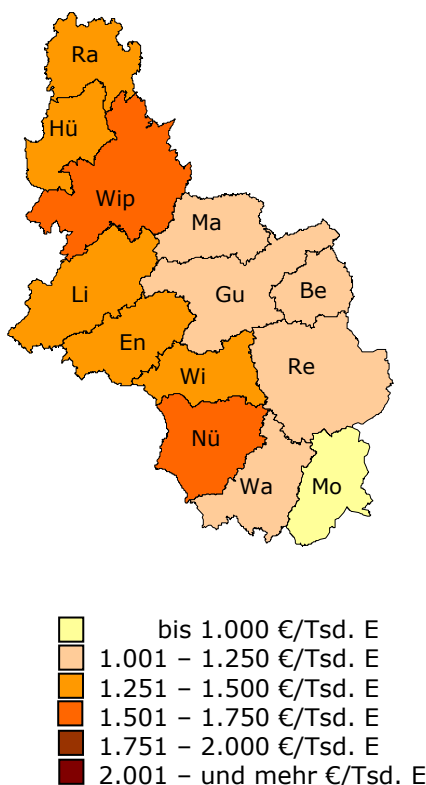
Folgende Tabelle stellt gemeindeweise das Verhältnis „Gesamtgeldumsatz 2012 pro Einwohnerzahl“ dar.

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Gesamtgeldumsatz pro Einwohnerzahl

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl ¹⁾ (Stand 30.6.2012)	Gesamtgeldumsatz	Gesamtgeldumsatz	Gesamtgeldumsatz
		2012 [Mio. €]	/Einwohnerzahl 2012	/Einwohnerzahl Mittelwert 2008-2012
Nümbrecht	17 161	29,05	1.693 €	1.493 €
Wipperfürth	22 993	36,64	1.593 €	1.202 €
Hückeswagen	15 567	23,22	1.492 €	1.225 €
Radevormwald	22 222	32,90	1.481 €	1.510 €
Wiehl	25 568	37,44	1.464 €	1.580 €
Engelskirchen	19 923	28,07	1.409 €	1.398 €
Lindlar	21 967	28,99	1.320 €	1.347 €
Gummersbach	50 820	63,44	1.248 €	1.200 €
Waldbroël	19 295	23,50	1.218 €	1.118 €
Reichshof	19 402	23,09	1.190 €	1.039 €
Marienheide	13 654	14,22	1.042 €	1.084 €
Bergneustadt	19 660	20,26	1.031 €	1.140 €
Morsbach	10 820	10,03	927 €	956 €
Oberbergischer Kreis	279 052	370,85	1.329 €	1.266 €

¹⁾ Quelle: IT.NRW

Nachfolgende Grafik zeigt den Gesamtgeldumsatz (2012) pro 1 000 Einwohner:



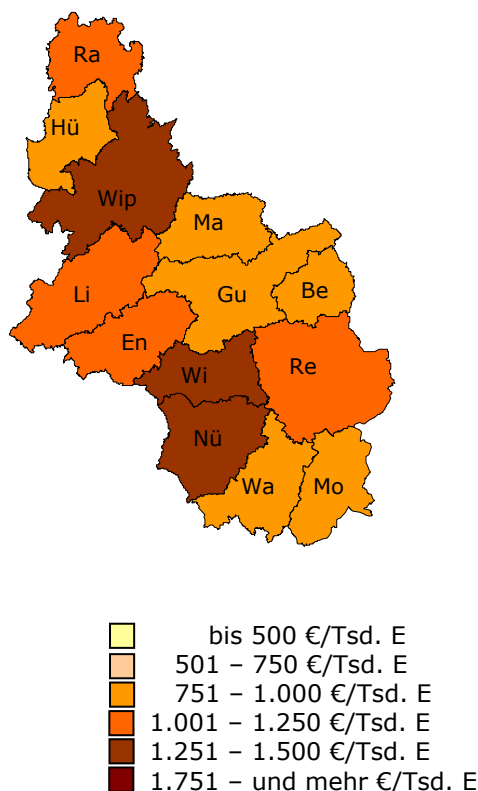
Im Oberbergischen Kreis treten natürliche Personen i.d.R. zu über 88 % als Käufer auf (vergl. auch Kap. 4.5). Betrachtet man lediglich den Geldumsatz, der durch diese Käuferschicht erzielt wurde und stellt diesen ins Verhältnis zu den Einwohnerzahlen der jeweiligen Gemeinden, ergibt sich nachfolgende Verteilung:

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

Stadt / Gemeinde	Einwohnerzahl ¹⁾ (Stand 30.6.2012)	Geldumsatz - nur Erwerber natürliche Personen [Mio. €]	Geldumsatz - Erwerber nat. Personen/ Einwohnerzahl 2012	Geldumsatz - Erwerber nat. Personen/ Einwohnerzahl 2011
Wiehl	25 568	35,81	1.400 €	1.539 €
Nümbrecht	17 161	22,96	1.338 €	1.415 €
Wipperfürth	22 993	28,78	1.252 €	990 €
Engelskirchen	19 923	24,26	1.218 €	1.188 €
Lindlar	21 967	26,64	1.213 €	1.143 €
Radevormwald	22 222	26,75	1.204 €	1.396 €
Reichshof	19 402	20,65	1.064 €	1.145 €
Hückeswagen	15 567	15,50	996 €	911 €
Bergneustadt	19 660	19,55	994 €	810 €
Waldbrohl	19 295	18,99	984 €	919 €
Gummersbach	50 820	49,33	971 €	996 €
Marieneide	13 654	11,94	874 €	985 €
Morsbach	10 820	8,60	795 €	737 €
Oberbergischer Kreis	279 052	309,73	1.110 €	1.105 €

¹⁾ Quelle: IT.NRW

Nachfolgende Grafik zeigt den Geldumsatz (2012) 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	77,39	3 788,5	2,04%
Nümbrecht	134,28	7 178,2	1,87%
Gummersbach	126,66	9 541,6	1,33%
Lindlar	98,70	8 587,7	1,15%
Waldbröl	72,01	6 332,0	1,14%
Wiehl	59,75	5 326,1	1,12%
Wipperfürth	131,52	11 829,9	1,11%
Marienheide	60,19	5 496,4	1,10%
Morsbach	60,70	5 596,2	1,08%
Reichshof	120,42	11 466,0	1,05%
Radevormwald	52,09	5 386,4	0,97%
Hückeswagen	44,37	5 052,5	0,88%
Engelskirchen	35,46	6 303,2	0,56%
Oberbergischer Kreis	1 073,6	91 884,8	1,17%

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

4.3 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis von Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2012 rd. 80,0 % : 20,0 %. Eine weitere Differenzierung ist im Internet unter www.obk.de/cms200/kreis/zahlen/statistisch/ zu ersehen.

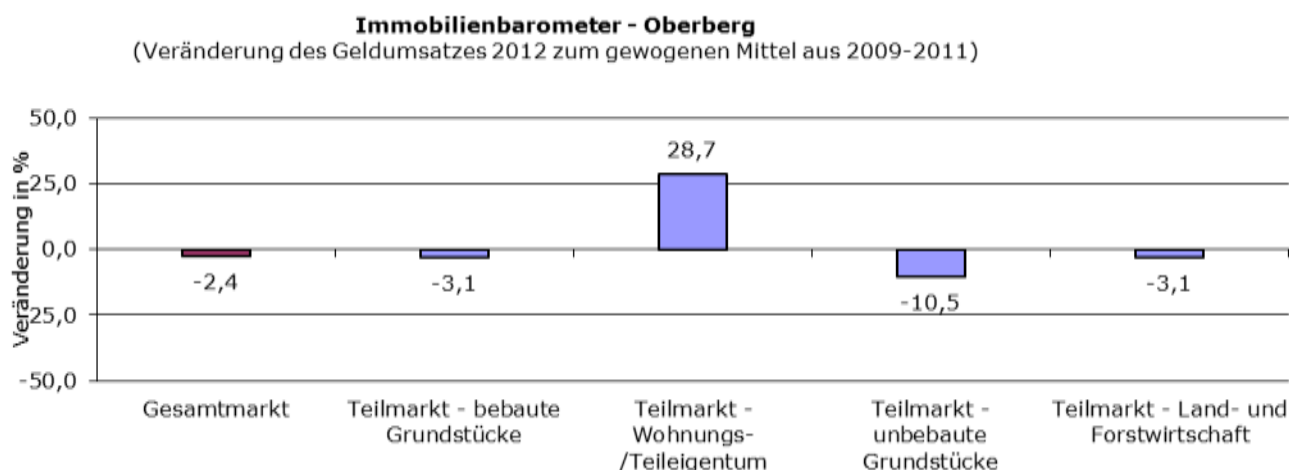
4.4 Teilmärkte im Oberbergischen Kreis

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 2012 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.

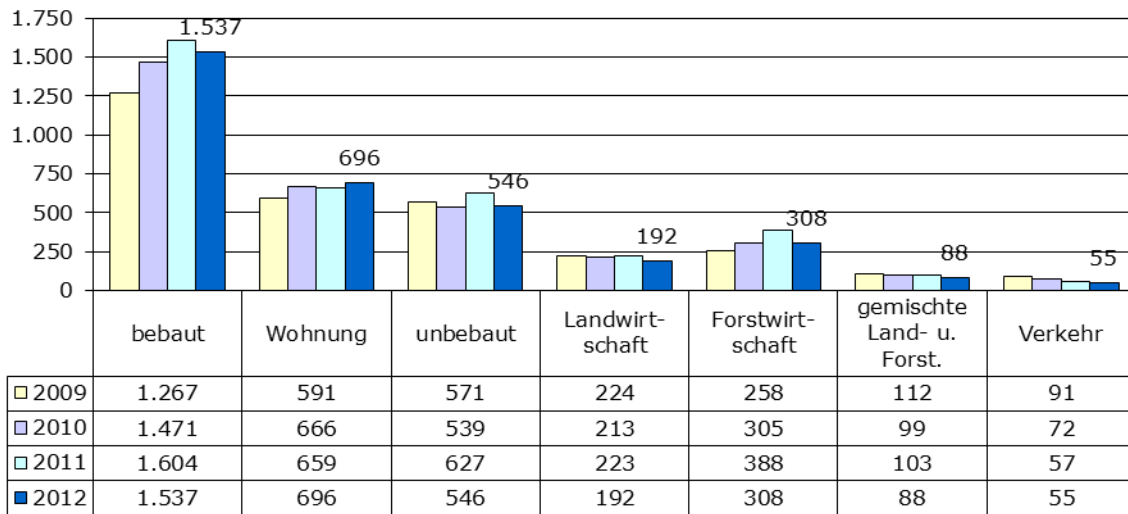


Insgesamt stellt sich der Umsatz wie folgt dar:

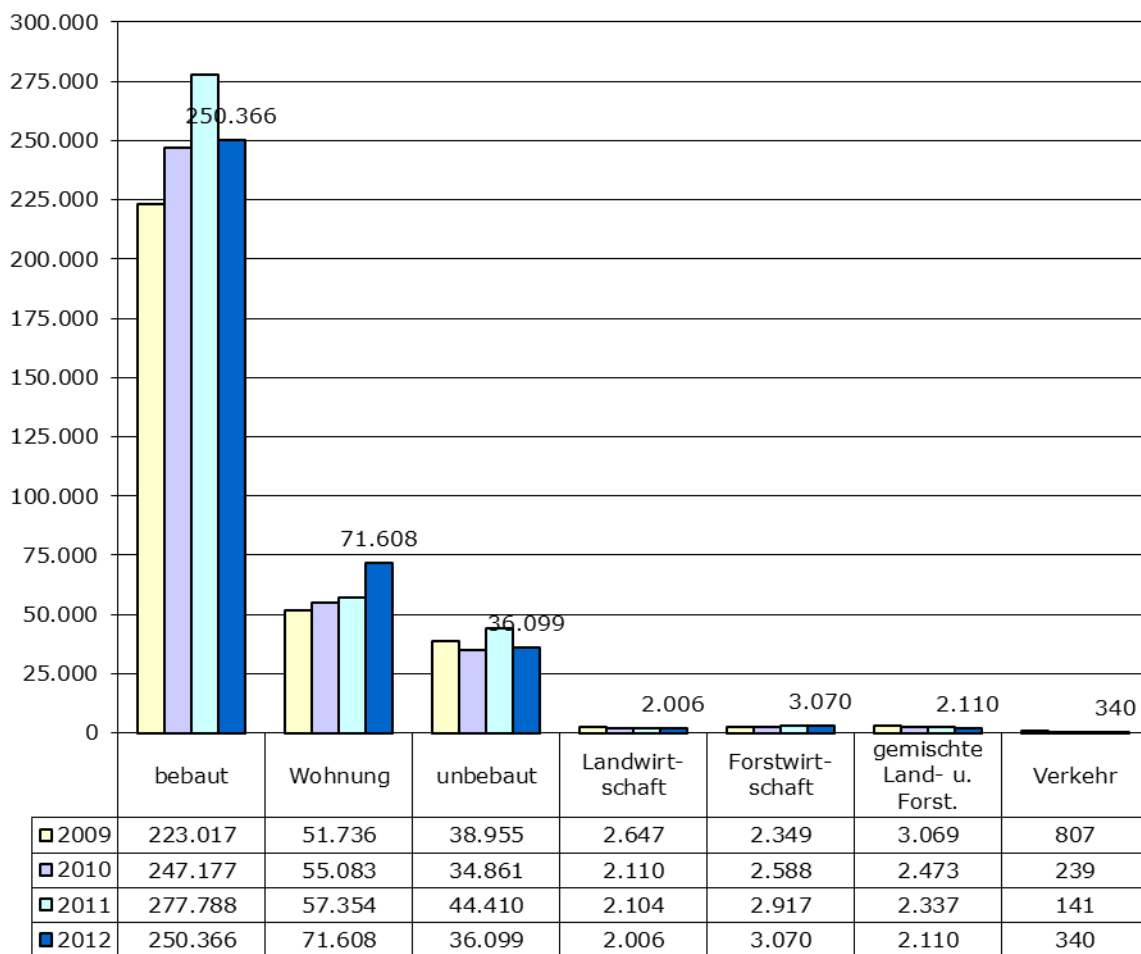
Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2009	3 159	327.691	1 200,1
2010	3 411	355.695	1 270,1
2011	3 701	393.047	1 134,4
2012	3 476	370.854	1 073,6

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 2012 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.

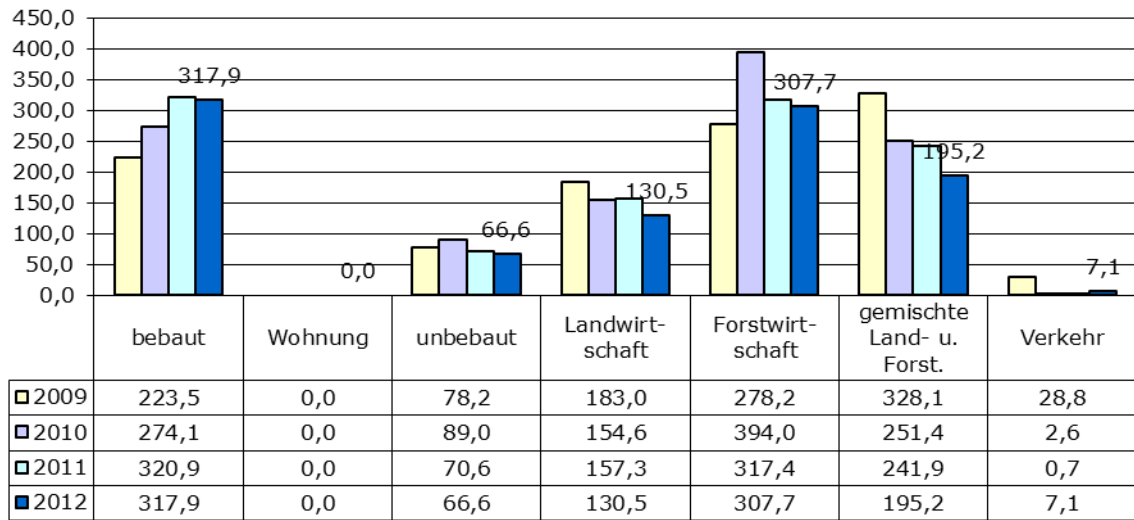
Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



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 rd. 10 Kauffällen pro 1 000 Einwohner in Bergneustadt und Engelskirchen bis 15 bzw. 15,6 Kauffällen pro 1 000 Einwohner in Wiehl bzw. Nümbrecht. Der Durchschnitt auf Kreisebene beträgt 12,4 Kauffälle pro 1 000 Einwohner.

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



Stadt / Gemeinde	Transaktionen pro 1 000 EW
Bergneustadt	9,9
Engelskirchen	10,3
Gummersbach	12,6
Hückeswagen	10,3
Lindlar	12,6
Marienheide	11,1
Morsbach	13,5
Nümbrecht	15,6
Radevormwald	11,6
Reichshof	14,2
Waldbröl	12,5
Wiehl	15,0
Wipperfürth	11,9
Oberbergischer Kreis	12,4

- bis 10,0 Kauff./Tsd. E
- 10,1 – 12,5 Kauff./Tsd. E
- 12,6 – 15,0 Kauff./Tsd. E
- 15,1 – 17,5 Kauff./Tsd. E

Zum Vergleich: Der Bundesdurchschnitt lag 2010 bei 11,7 Kauffällen pro 1 000 Einwohner. In NRW lag 2011 der Durchschnitt bei 8,2 Kauffällen pro 1 000 Einwohner.

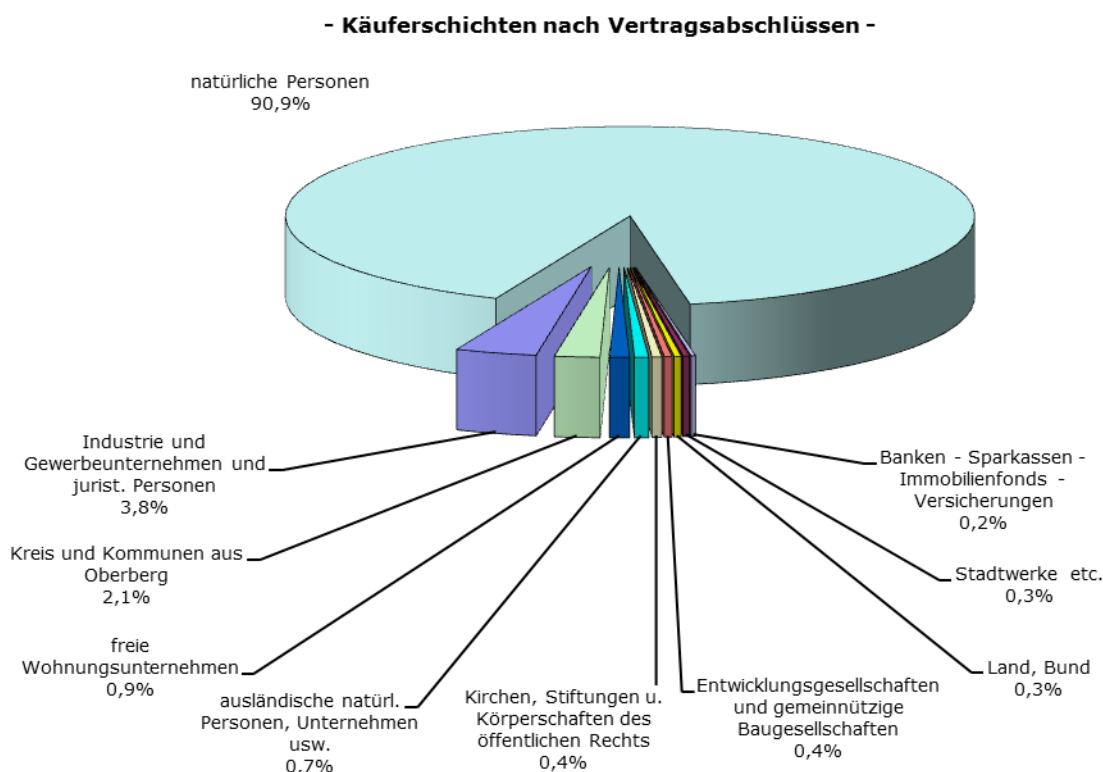
4.5 Käuferstrukturen

4.5.1 Käuferschichten

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Mit rd. 91 % liegt der Hauptanteil wie in den Vorjahren bei den natürlichen Personen. Diese Käufergruppe erzielte wie im Vorjahr mit rd. 310 Mio. Euro rd. 83 % des Geldumsatzes. Die Industrie- und Gewerbeunternehmen sind mit rd. 4 % am Grundstücksmarkt beteiligt, erzielten jedoch mit rd. 48,3 Mio. Euro rd. 13 % des Geldumsatzes.

Tabelle: Käuferschichten

Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2008	2009	2010	2011	2012	2008-2012
Banken - Sparkassen - Immobilienfonds - Versicherungen	0,22	0,25	0,06	0,06	0,21	0,16
Stadtwerke etc.	0,28	0,38	0,47	0,14	0,30	0,31
Land, Bund	0,72	0,48	1,14	0,42	0,33	0,62
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	0,28	1,36	0,82	0,31	0,36	0,63
Kirchen, Stiftungen u. Körperschaften des öffentlichen Rechts	0,31	4,60	3,34	0,31	0,45	1,80
ausländische natürl. Personen, Unternehmen usw.	0,53	0,76	0,56	0,53	0,65	0,61
freie Wohnungsunternehmen	1,15	4,66	4,69	0,97	0,92	2,48
Kreis und Kommunen aus Oberberg	5,51	1,20	0,70	2,22	2,11	2,35
Industrie und Gewerbeunternehmen und jurist. Personen	4,76	0,57	0,32	4,69	3,81	2,83
natürliche Personen	86,25	85,73	87,89	90,37	90,86	88,22



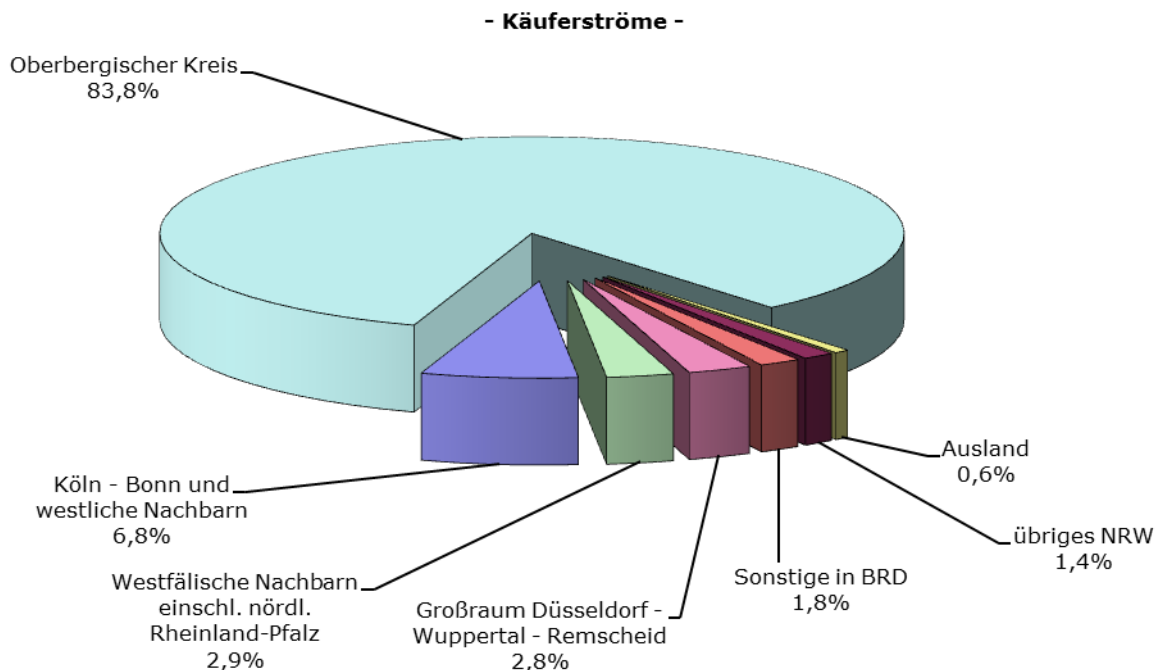
4.5.2 Käuferströme

Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammt der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich mit 6,8 % Käuferanteil wieder. Damit liegt dieser Einfluss zwar unter dem Vorjahresniveau, allerdings geringfügig über dem mehrjährigen Durchschnitt.

Das Interesse aus dem Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, das insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, liegt mit 2,8 % auf dem Niveau des mehrjährigen Mittels. Mit 2,9 % sind die Käufer aus dem benachbarten westfälischen Raum einschließlich dem nördlichen Rheinland-Pfalz auf dem letztjährigen Niveau vertreten. Käufer aus dem Ausland sind zwar nur mit 0,6 % vertreten, Ihr Anteil liegt aber wieder auf dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts.

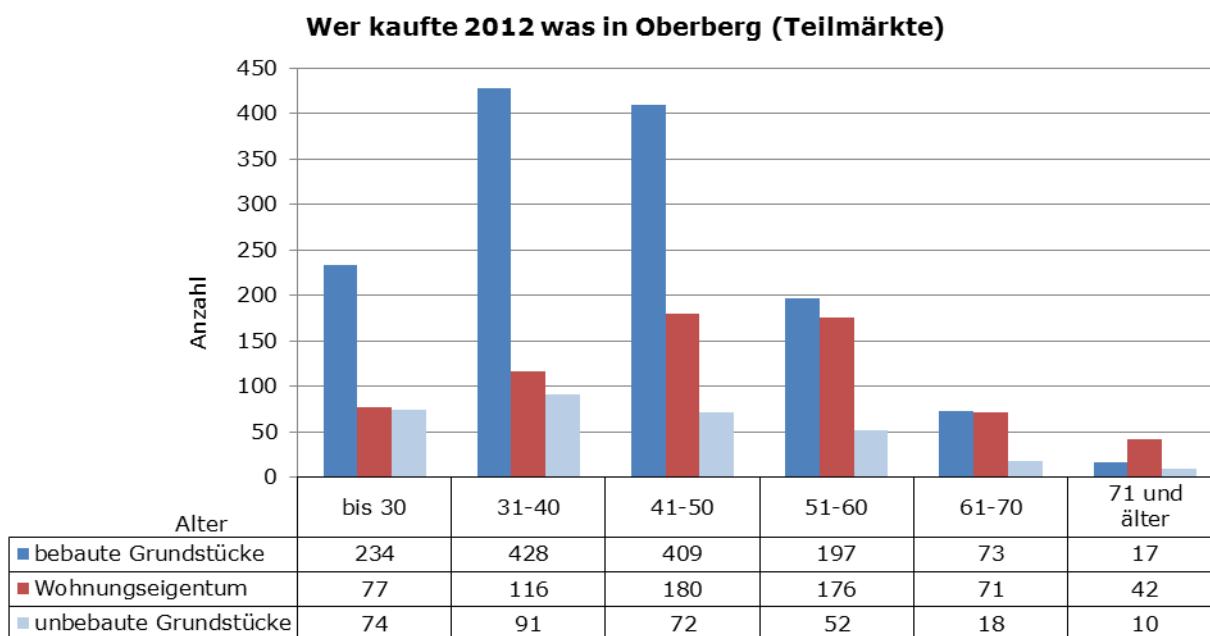
Tabelle: Käuferströme

Erwerber aus:	Vertragsabschlüsse in %					Mittel 2008 - 2012
	2008	2009	2010	2011	2012	
Ausland	0,63	0,76	0,59	0,38	0,63	0,60
übriges NRW	0,82	1,80	1,61	1,39	1,35	1,39
Sonstige in BRD	2,29	2,05	2,41	2,29	1,78	2,17
Großraum Düsseldorf - Wuppertal - Remscheid	3,11	2,40	2,91	2,56	2,76	2,75
Westfälische Nachbarn einschl. nördl. Rheinland-F	2,33	2,65	3,22	2,95	2,91	2,81
Köln - Bonn und westliche Nachbarn	5,75	5,84	6,53	7,29	6,79	6,44
Oberbergischer Kreis	85,07	84,49	82,74	83,14	83,77	83,84



4.5.3 Alter der Käufer

Nachfolgende Grafik zeigt für die Teilmärkte bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und unbebaute Grundstücke auf, welche Altersgruppen was gekauft haben.



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. Unbebaute Grundstücke wurden am häufigsten von den 21- bis 50-jährigen gekauft.

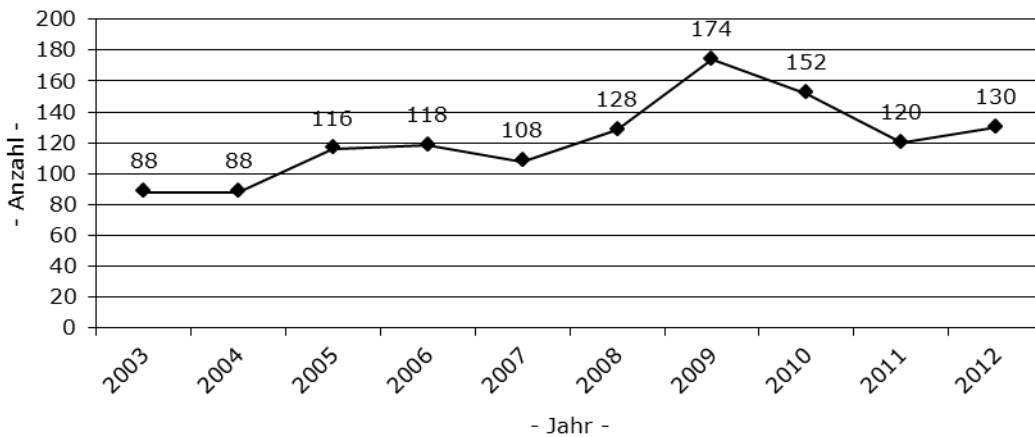
4.6 Zwangsversteigerungen

Nachfolgend werden die Daten zu abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren dargestellt. Die Fallzahlen stiegen um rd. 8 % an. Der Geldumsatz stieg um rd. 33 % auf rd. 13 Mio. Euro. Der Flächenumsatz lag mit 28 Hektar rd. 38 % über dem Vorjahresniveau.

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl	88	88	116	118	108	128	174	152	120	130
[ha]	38	43	25	34	36	30	76	61	21	28
[Tsd. €]	6.883	9.387	11.015	10.407	11.389	12.592	17.624	11.976	9.930	13.175

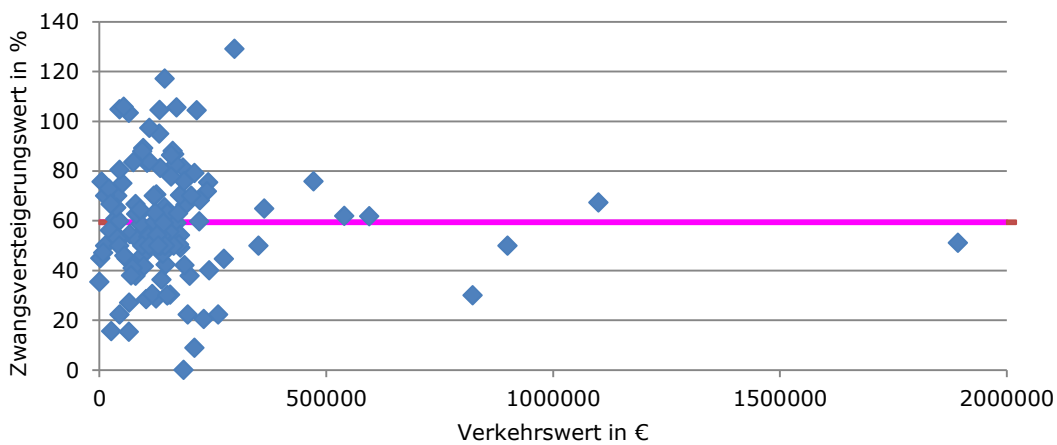
Die Fallzahlen der Zwangsversteigerungen zur Aufhebung der Gemeinschaft ist in 2012 gestiegen.

Anzahl der Zwangsversteigerungen



Aus 122 der 130 Beschlüsse des Jahres 2012 ergab sich, dass die Zuschläge der versteigerten Grundstücke im Mittel **40,6 %** unter den im Rahmen der Zwangsversteigerung ermittelten Verkehrswerten lagen. **Der Mittelwert des Verhältnisses Zuschlag/Verkehrswert betrug demnach 59,4 %**. Die Standardabweichung betrug **±22,5 %** und der Median 56,4 %. Die nachstehende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse.

Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse (2012)



Zwischen den unterschiedlichen Grundstücksarten (bebaut, unbebaut und Wohnungseigentum) konnte festgestellt werden, dass bebaute Objekte durchschnittlich rd. 5 % über dem Mittelwert von 59,4 % lagen, unbebaute (inkl. land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen) mit rd. 9 % und Wohnungseigentum mit rd. 12 % 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 19 660 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

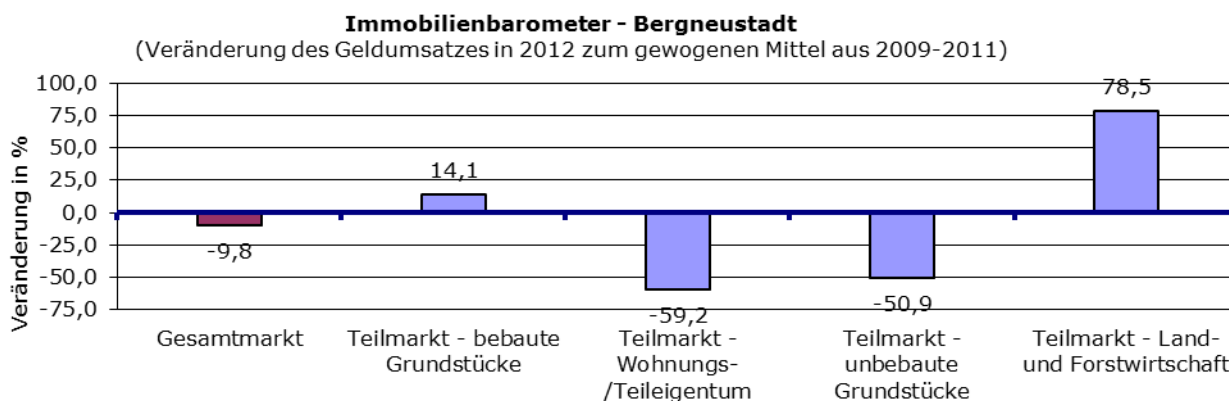
40 Wohnbaugrundstücke sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“ ausgewiesen. Das Gebiet ist zurzeit noch unerschlossen.

Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehrnath 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.)

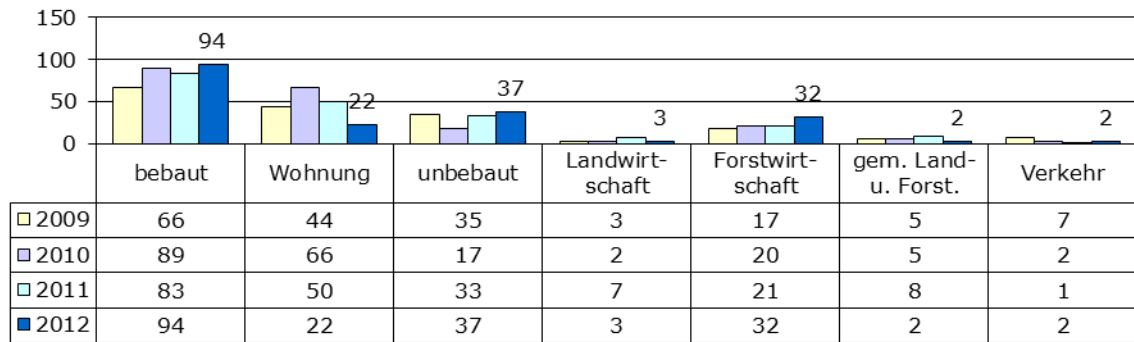
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Bergneustädter Grundstücksmarktes in 2012 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



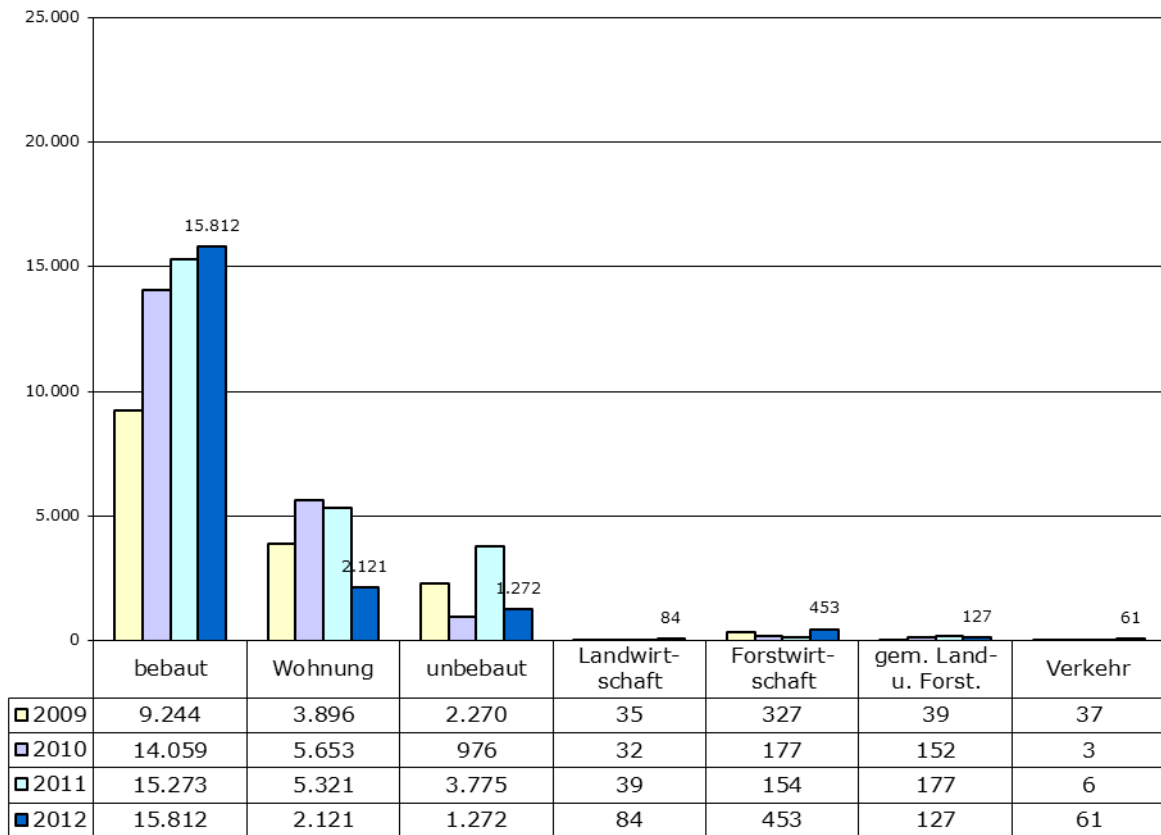
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Bergneustadt auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2009	179	15.878	56,1
2010	201	21.052	70,4
2011	208	25.616	69,1
2012	194	20.262	77,4

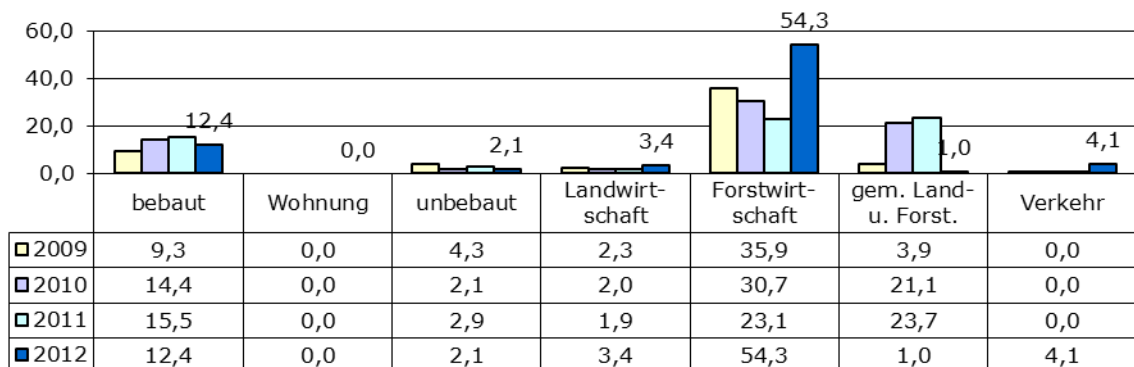
Anzahl der Kaufverträge in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



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 19 900 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.

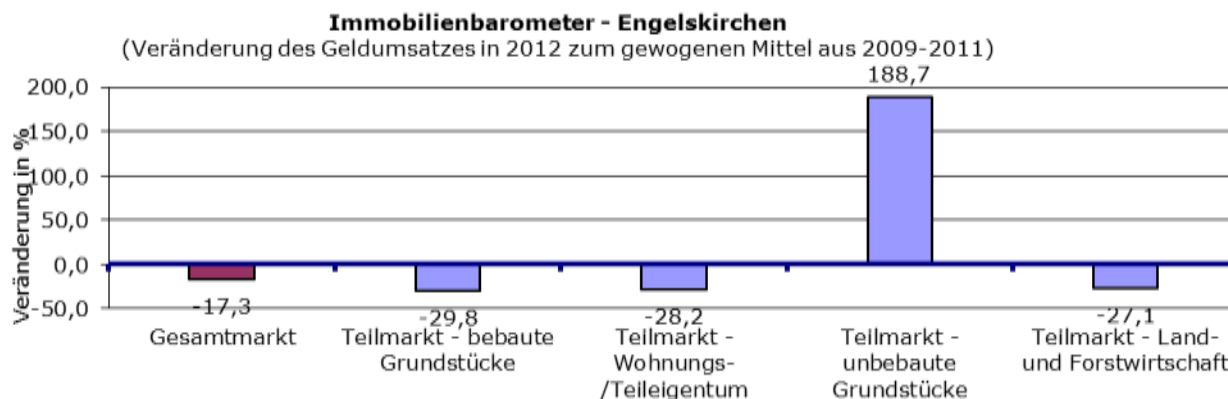
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Im Ortsteil Hardt sollen in einem ca. 1,7 ha großen Plangebiet ca. 25 Bauplätze entstehen. In Rüntheroth 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-Klause.

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

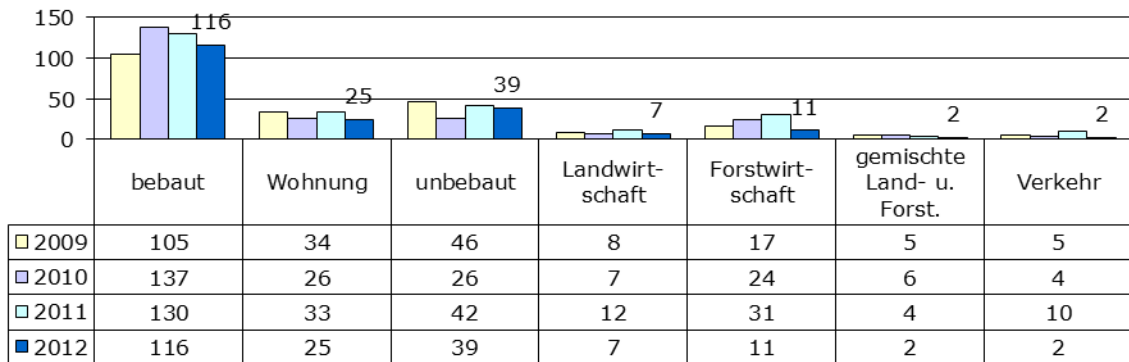
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Engelskirchener Grundstücksmarktes in 2012 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



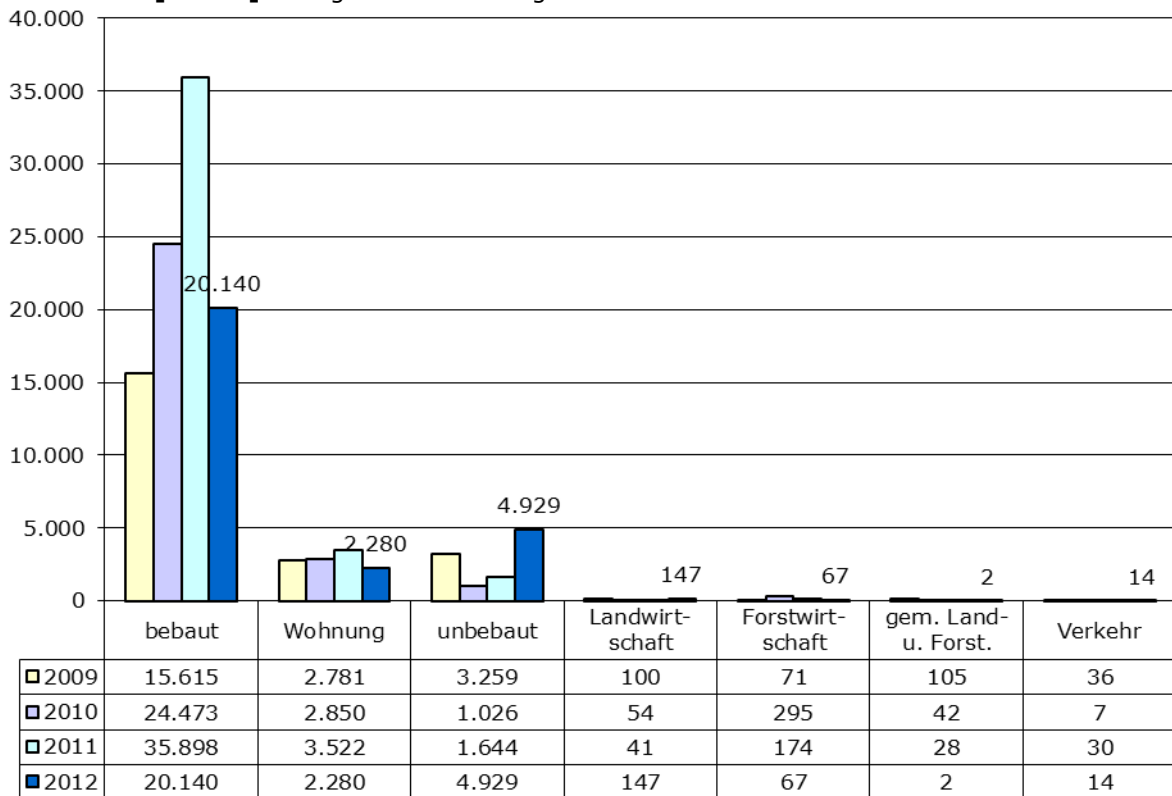
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Engelskirchen auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2009	221	22.165	36,5
2010	230	28.747	95,1
2011	262	41.337	69,4
2012	206	28.065	35,5

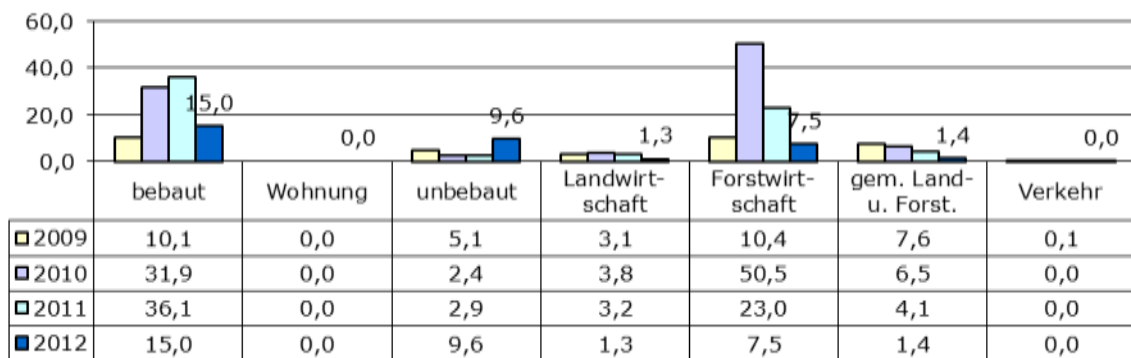
Anzahl der Kaufverträge in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte



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

Heute hat Gummersbach rund 50 800 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

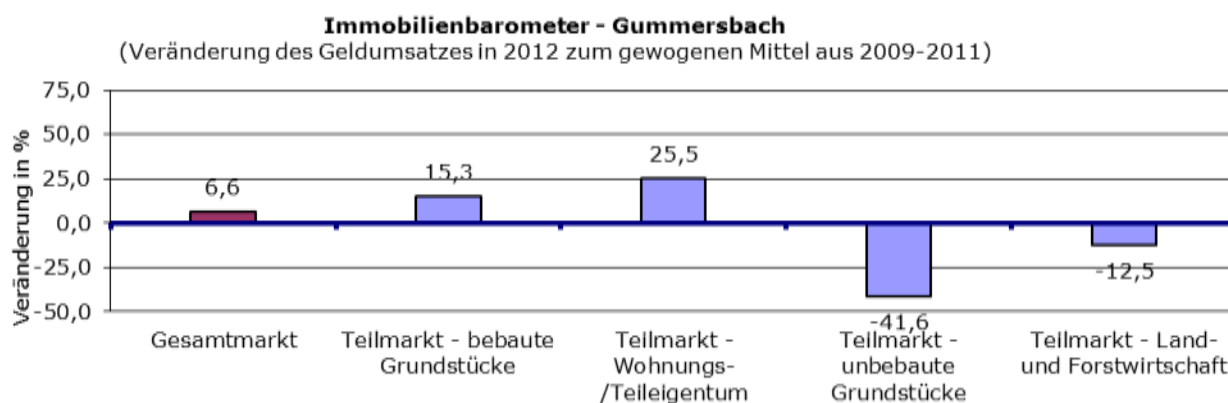
Bauplätze für Wohnbaumaßnahmen stehen in den Baugebieten Windhagen-West, „Berstig – Belvedere“, dem ehemaligen „Ackermann Gelände“ sowie „Voß´sche Wiese“ zur Verfügung.

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.

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

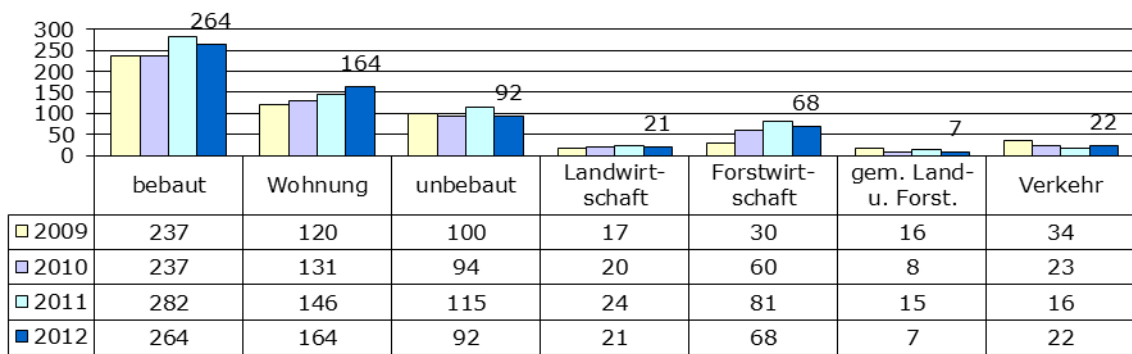
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Gummersbacher Grundstücksmarktes in 2012 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



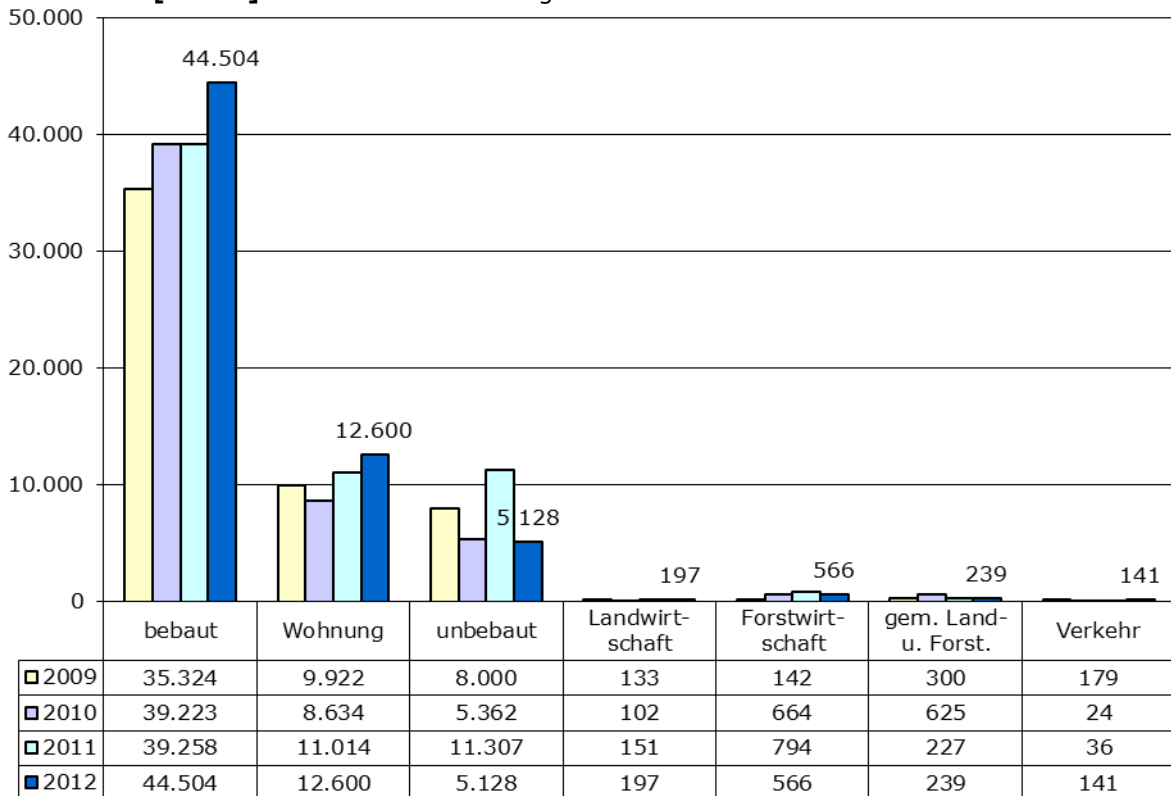
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Gummersbach auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd.]	Flächenumsatz [ha]
2009	555	54.003	89,9
2010	577	56.882	155,7
2011	684	63.126	159,2
2012	639	63.445	126,7

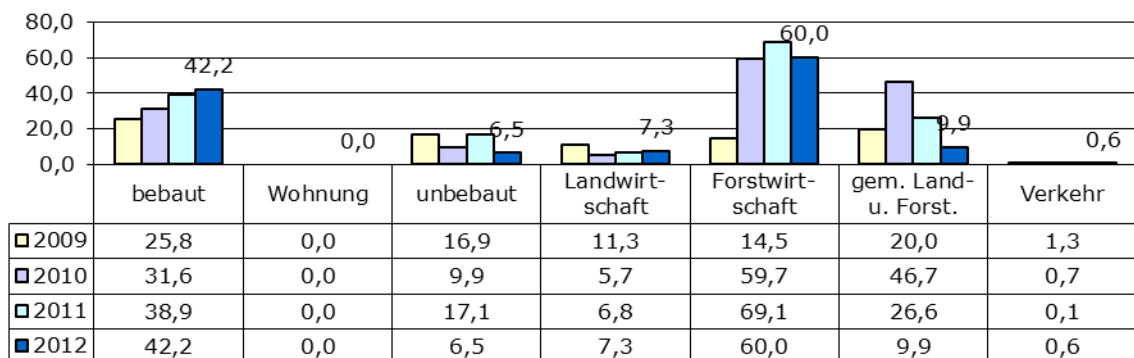
Anzahl der Kaufverträge in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



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

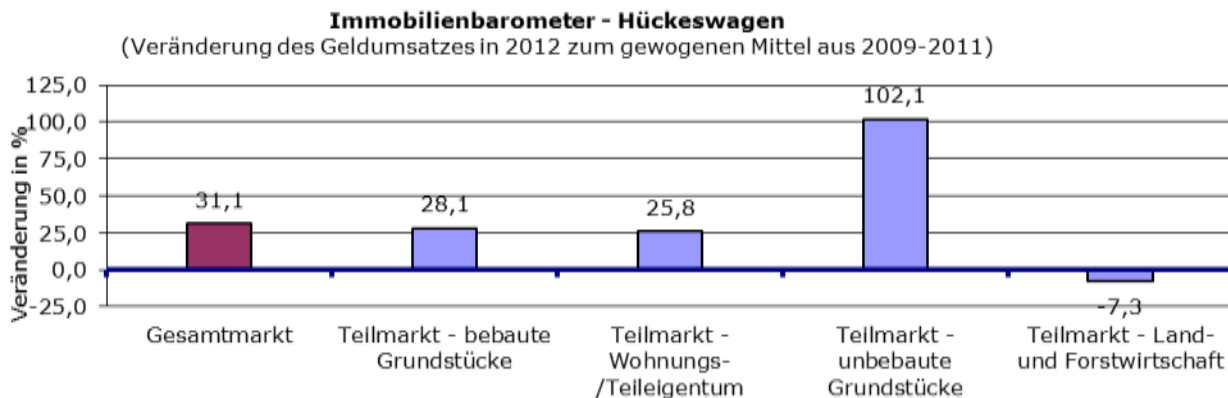
Im Wohnbaugebiet „Weierbachblick“ stehen noch diverse Baugrundstücke, die von der städtischen Entwicklungsgesellschaft HEG vermarktet werden, zur Verfügung.

Darüber hinaus gibt es 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 2012.)

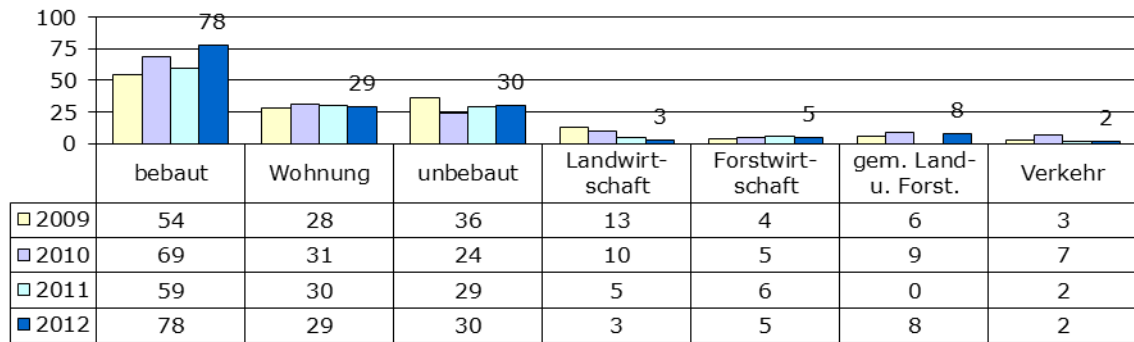
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Hückeswagener Grundstücksmarktes in 2012 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



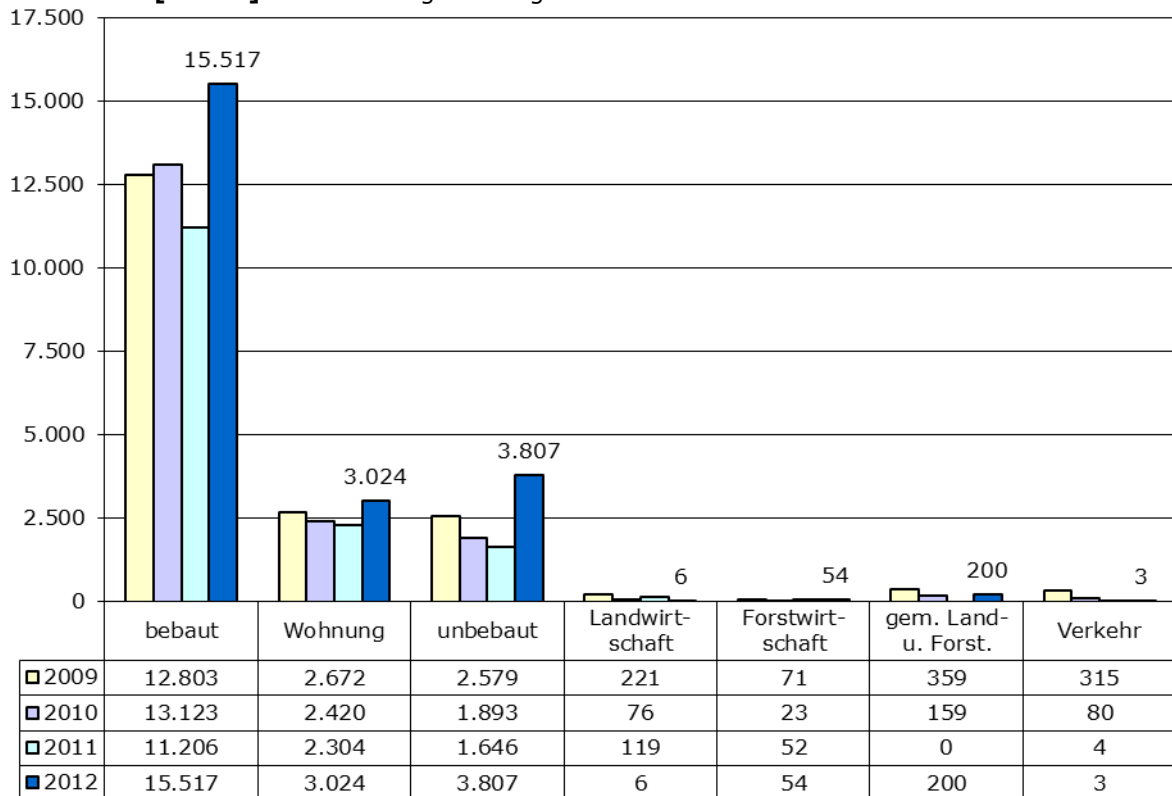
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Hückeswagen auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2009	149	19.520	88,0
2010	157	18.115	45,5
2011	141	16.839	32,6
2012	160	23.223	44,4

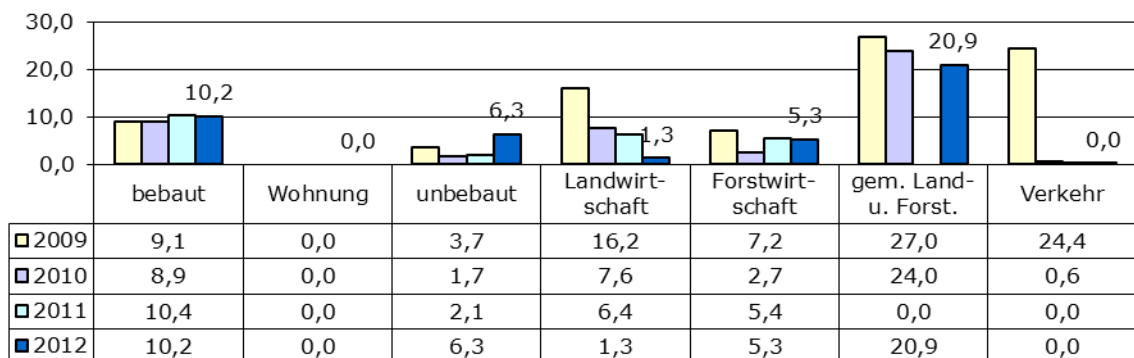
Anzahl der Kaufverträge in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



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 22 000 Einwohner bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km². Das Leppetetal 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.

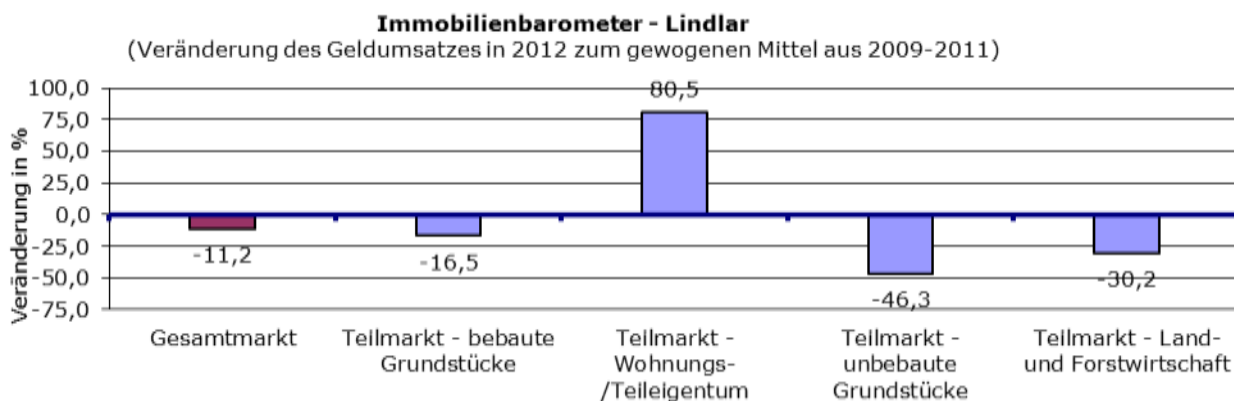
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

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.)

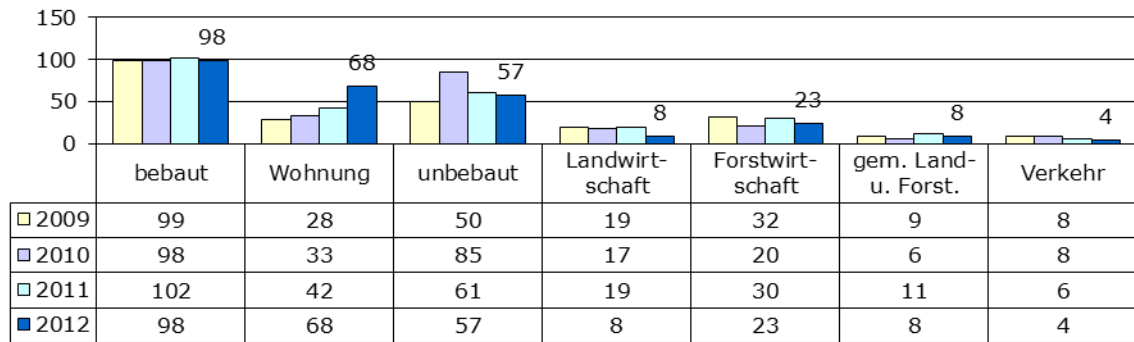
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Lindlarer Grundstücksmarktes in 2012 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



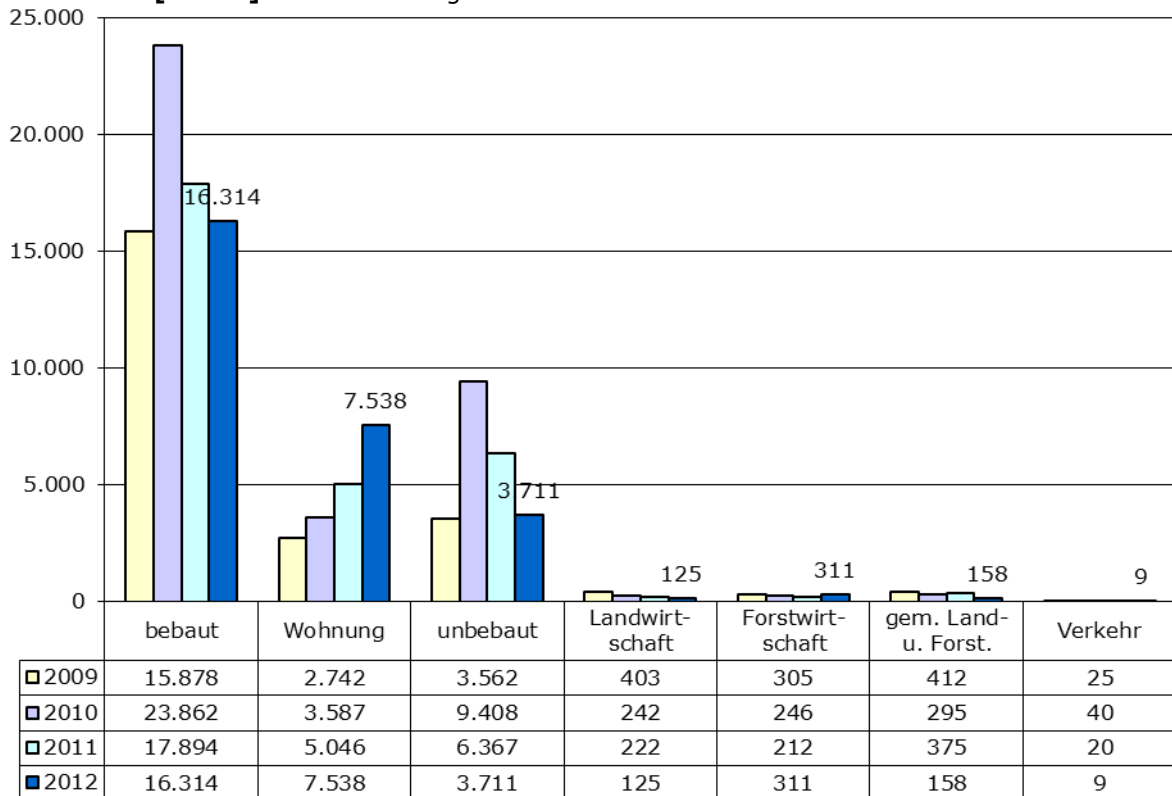
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Lindlar auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2009	249	23.838	109,6
2010	278	38.864	127,7
2011	276	31.413	113,9
2012	276	28.986	98,7

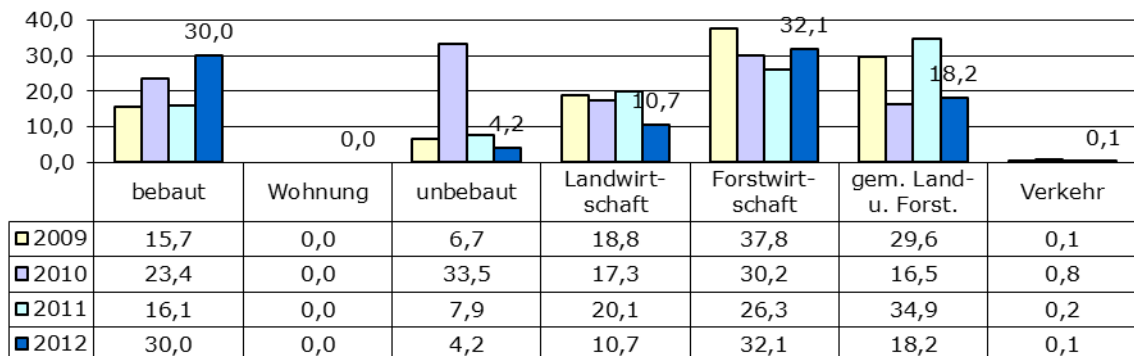
Anzahl der Kaufverträge in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



4.7.6 Gemeinde Marienheide

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

Marienheide zählt heute rund 13 700 Einwohner bei einer Fläche von etwa 55 km². Die industrielle Produktionspalette umfasst die Herstellung von Eisen-, Blech-, Metallwaren, Maschinenbau, Elektrotechnische und Kunststoff verarbeitende Industrie. Industrielle Schwerpunkte bilden die Gewerbegebiete Marienheide, Rodt, Kalsbach und Griemringhausen.

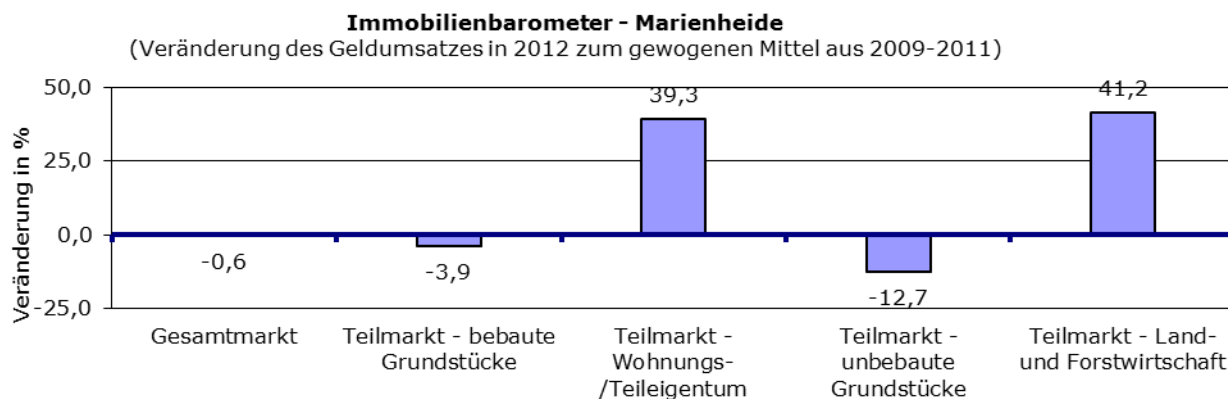
Als weiterführende Schule ist eine Gesamtschule am Ort. Sehenswert sind die Klosterkirche in Marienheide, die alte Wehrkirche in Müllenbach, Haus Dahl als Dependance des Museums Schloss Homburg und die Schlosskirche zu Gimborn. Schloss Gimborn selbst beherbergt das Informations- und Bildungszentrum der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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Mit dem Bau der Gewerbegebiete in Griemeringhausen und der Erweiterung in Rodt verfügt Marienheide z.z. über mehr als 7,5 Hektar nutzbare Gewerbefläche. In beiden Gebieten stehen noch Gewerbeflächen zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes Griemeringhausen ist ein Wohnbaugebiet für ca. 70 Grundstücke geplant. Diese Grundstücke sind z.z. noch nicht erschlossen. Im Bereich einer ehemaligen Baumschule wurden in Kotthausen rd. 35 Bauplätze unterschiedlicher Größe, vorwiegend Reihen- und Doppelhäuser, von einem privaten Investor erschlossen und vermarktet. Einige Baugrundstücke stehen hier noch zur Verfügung.

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

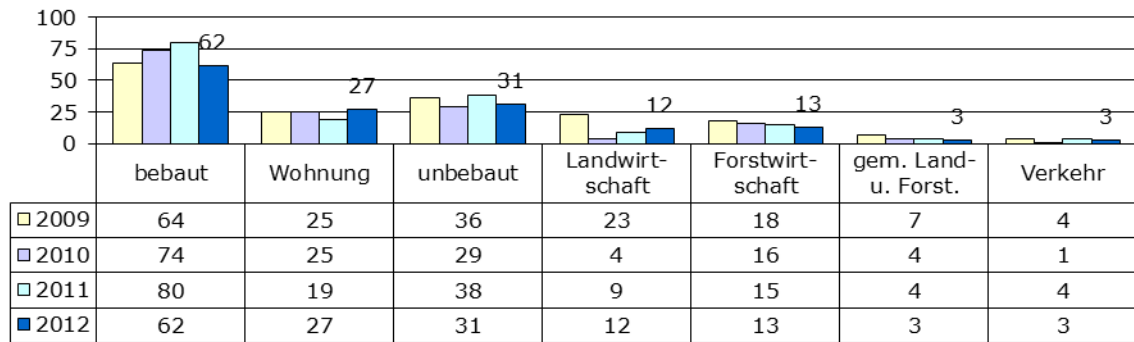
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Marienheider Grundstücksmarktes in 2012 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



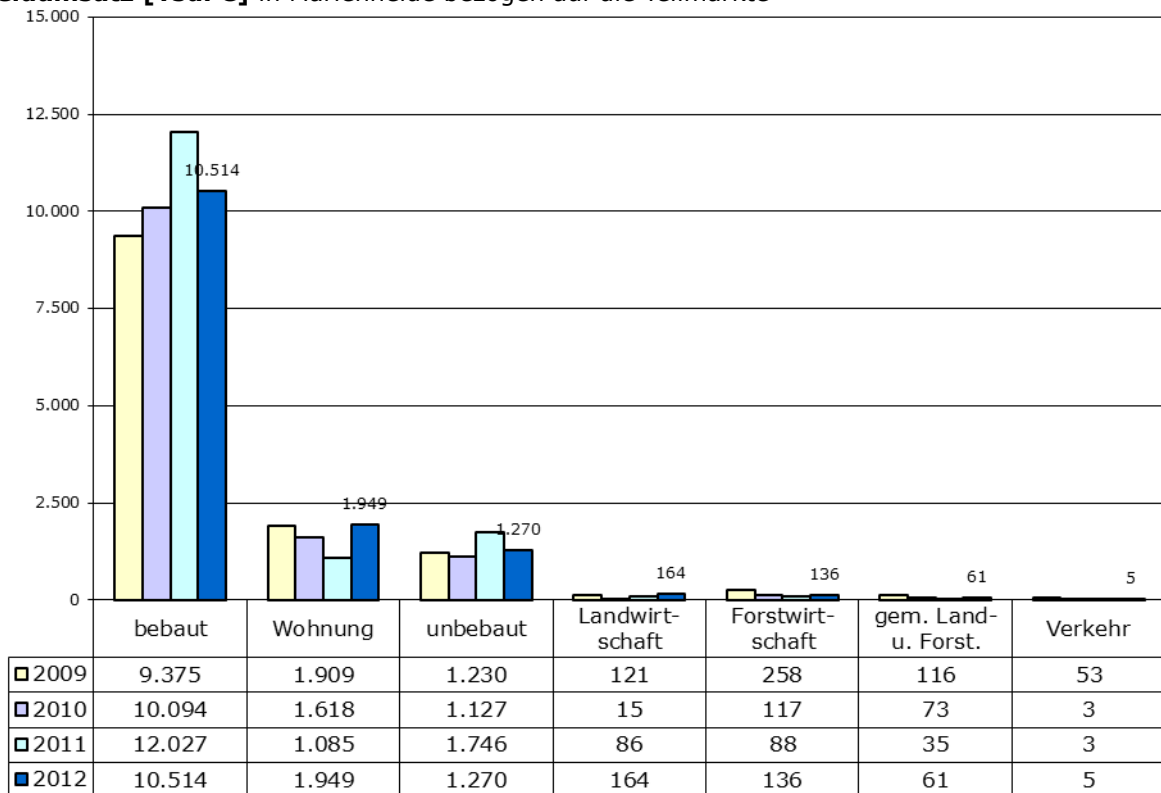
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Marienheide auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2009	182	13.752	49,5
2010	155	13.066	38,2
2011	171	15.313	41,0
2012	152	14.221	60,2

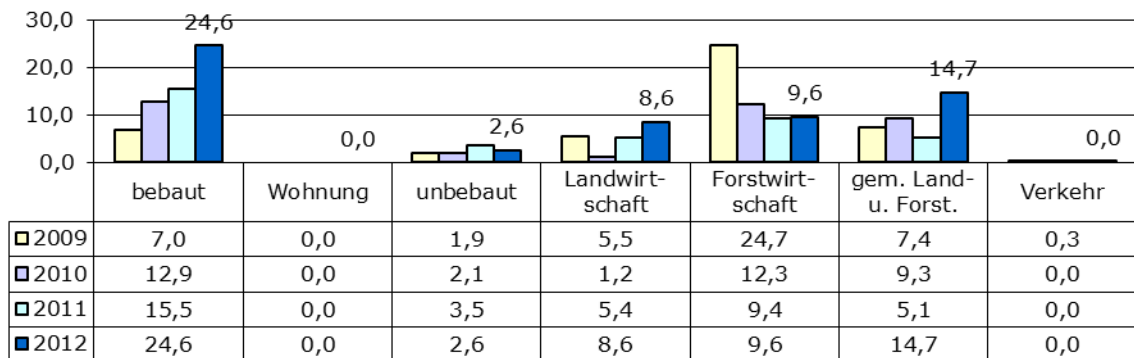
Anzahl der Kaufverträge in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



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 10 800 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.

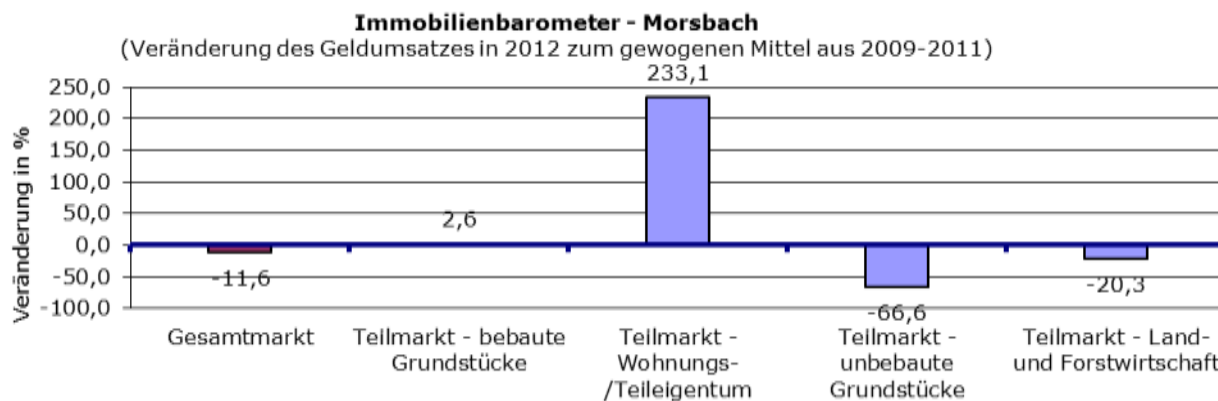
Mit der Gemeinschaftsschule bündelt Morsbach seit 2011 die weiterführenden Schulen. Gymnasium, Gesamtschule und Kreiskrankenhaus im benachbarten Waldbröl sind gut zu erreichen. Sehenswert sind die alte romanische Basilika in Morsbach sowie die Burg Volperhausen.

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 zurzeit Abstimmungsgespräche mit dem Oberbergischen Kreis und der Bezirksregierung in Köln geführt.

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

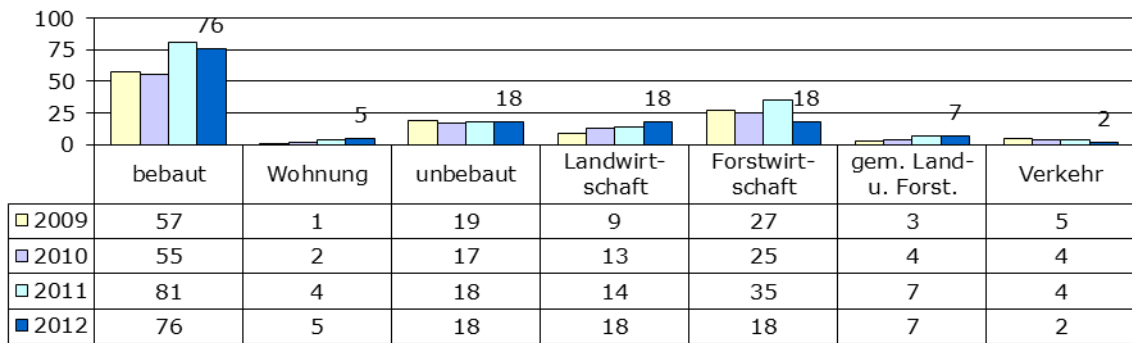
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Morsbacher Grundstücksmarktes in 2012 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



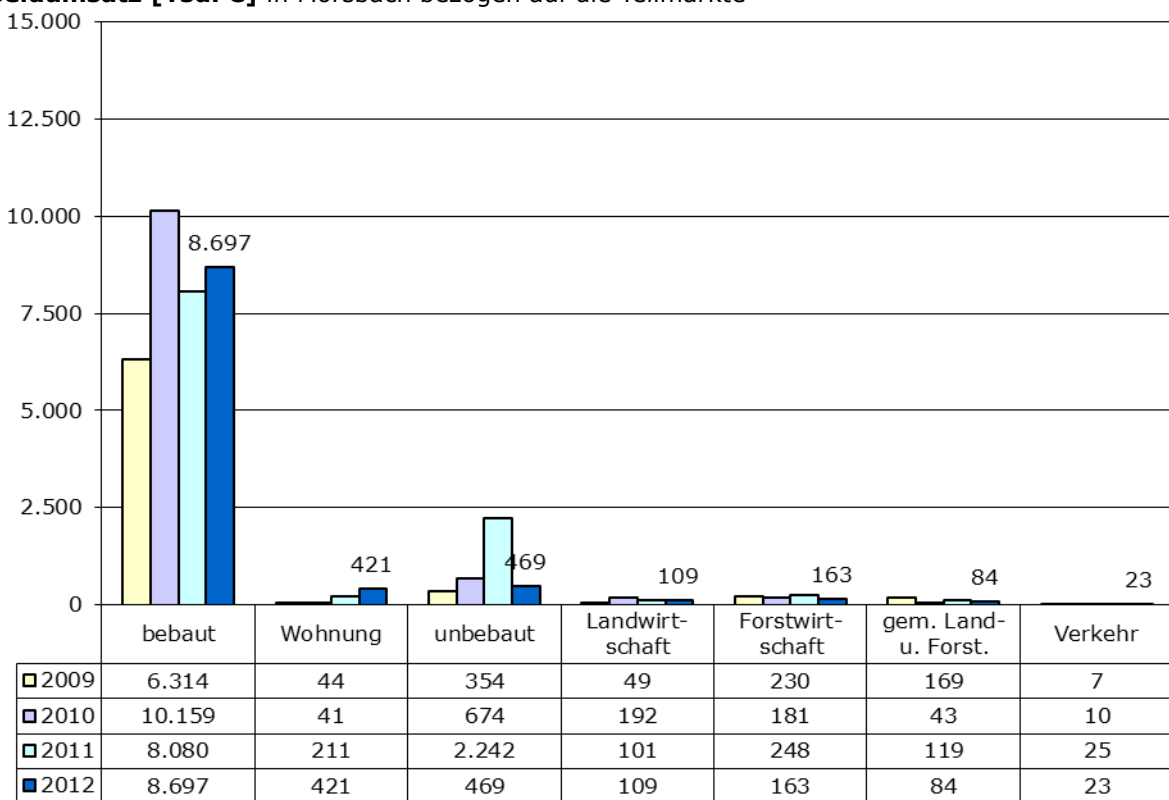
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Morsbach auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2009	124	7.542	61,6
2010	121	13.450	62,2
2011	164	11.224	70,1
2012	146	10.034	60,7

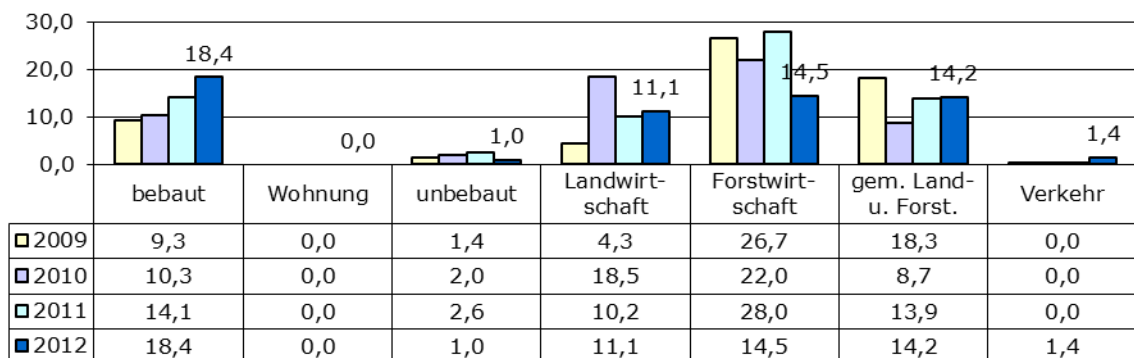
Anzahl der Kaufverträge in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



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.

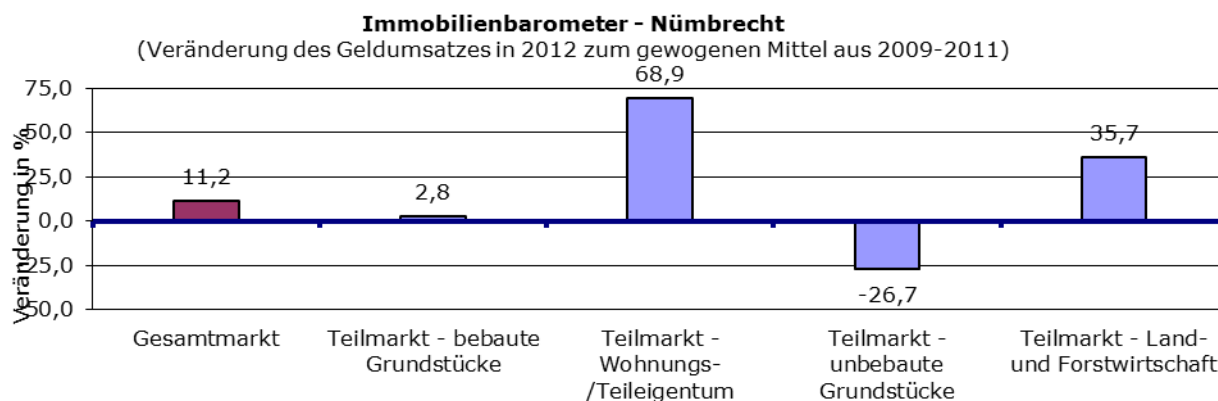
Neben Schloss Homburg sind die Schlosskirche Nümbrecht und die „Bunte Kerke“ in Marienberghausen einen Besuch wert.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

In Nümbrecht stehen insbesondere im Bereich des Neubaugebietes „Sohnius Weide“ Baugrundstücke zur Verfügung. 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.)

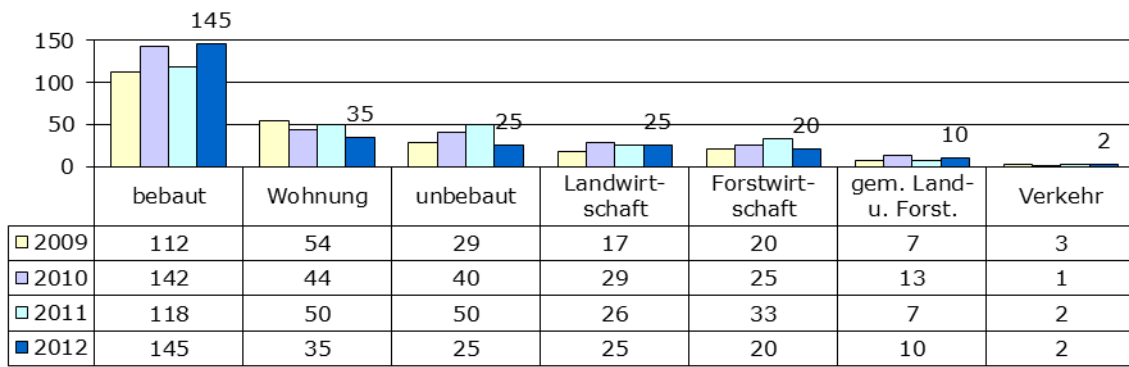
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Nümbrechter Grundstücksmarktes in 2012 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



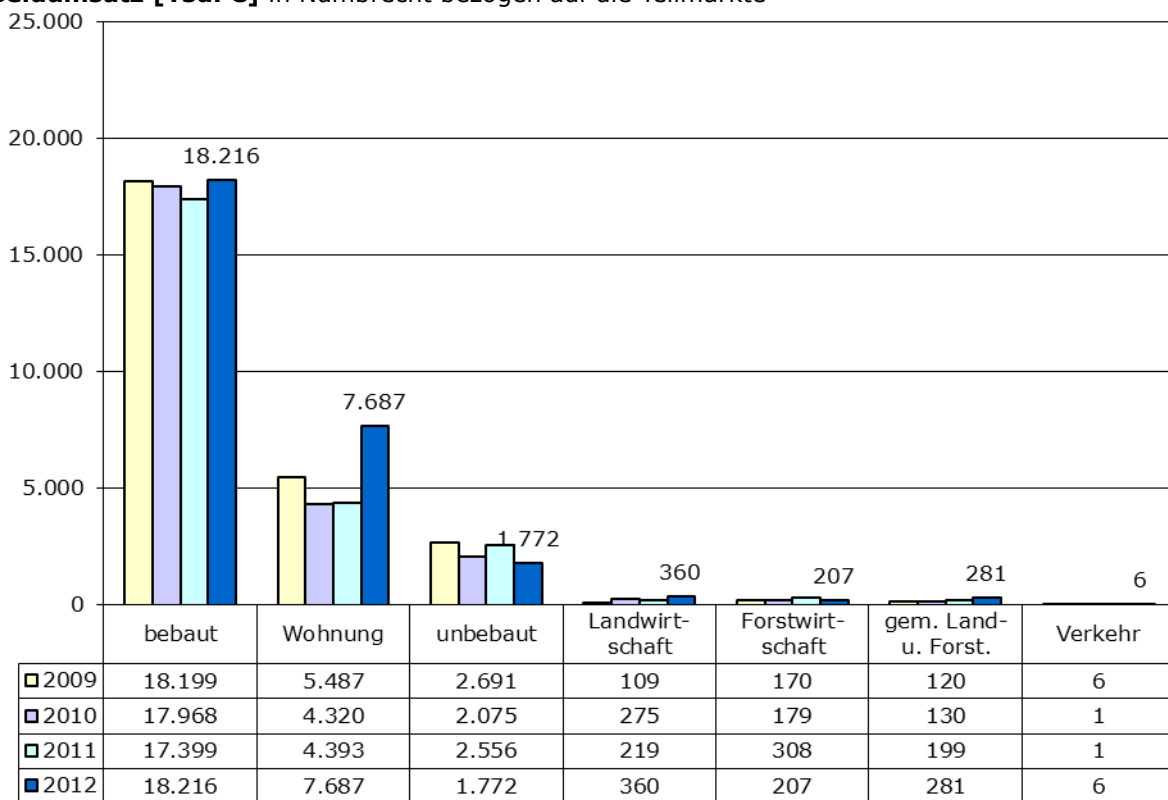
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Nümbrecht auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2009	247	27.765	92,5
2010	302	26.155	140,0
2011	289	25.582	109,6
2012	268	29.055	134,3

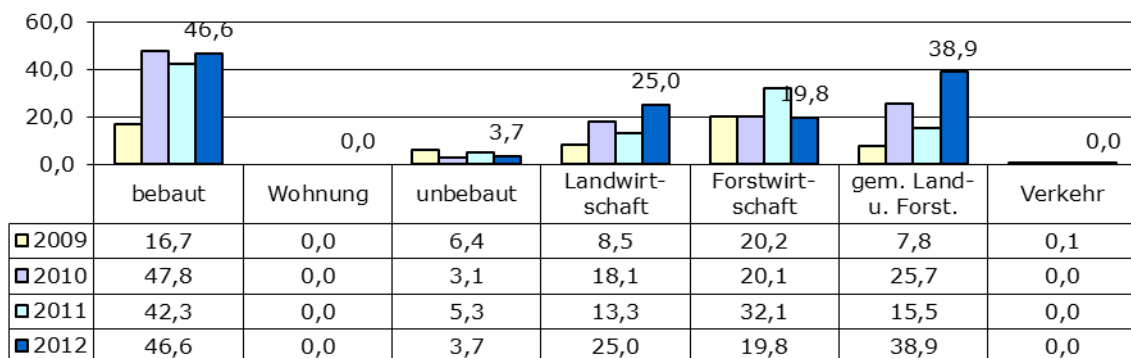
Anzahl der Kaufverträge in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



4.7.9 Stadt Radevormwald

Radevormwald ist die nördlichste 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 22 200 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.

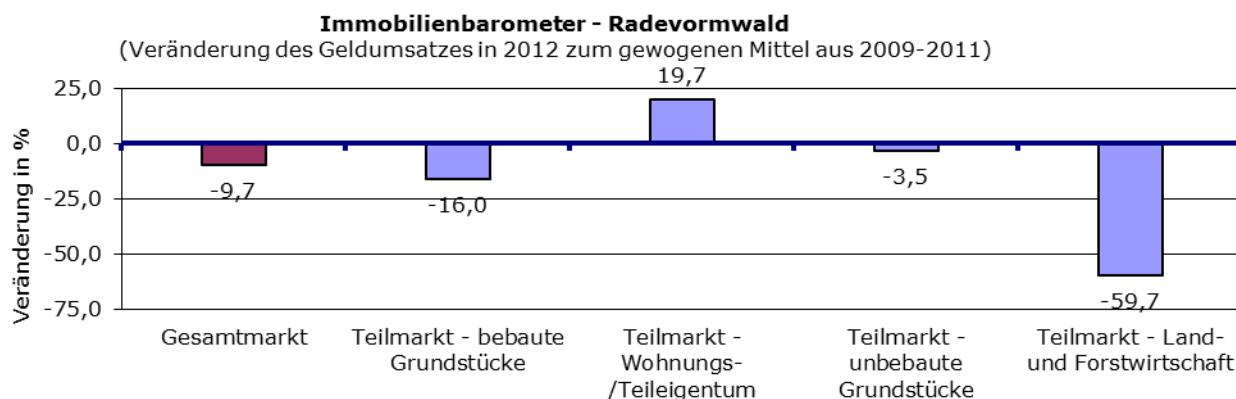
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Radevormwald

Im Neubaugebiet „Loh´sche Weide“ im Ortsteil Bergerhof entstehen zurzeit bis zu 140 Wohneinheiten. Nach einer lebhaften Nachfrage in 2010 bis 2012 stehen hier noch wenige 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.)

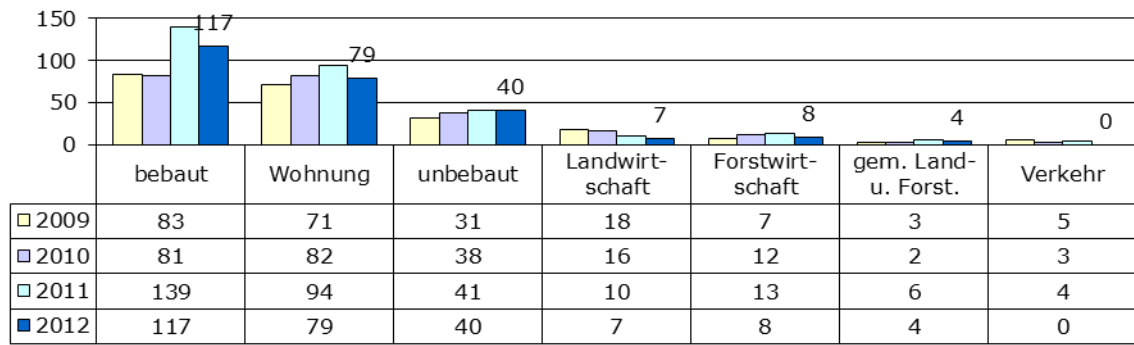
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Radevormwalder Grundstücksmarktes in 2012 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



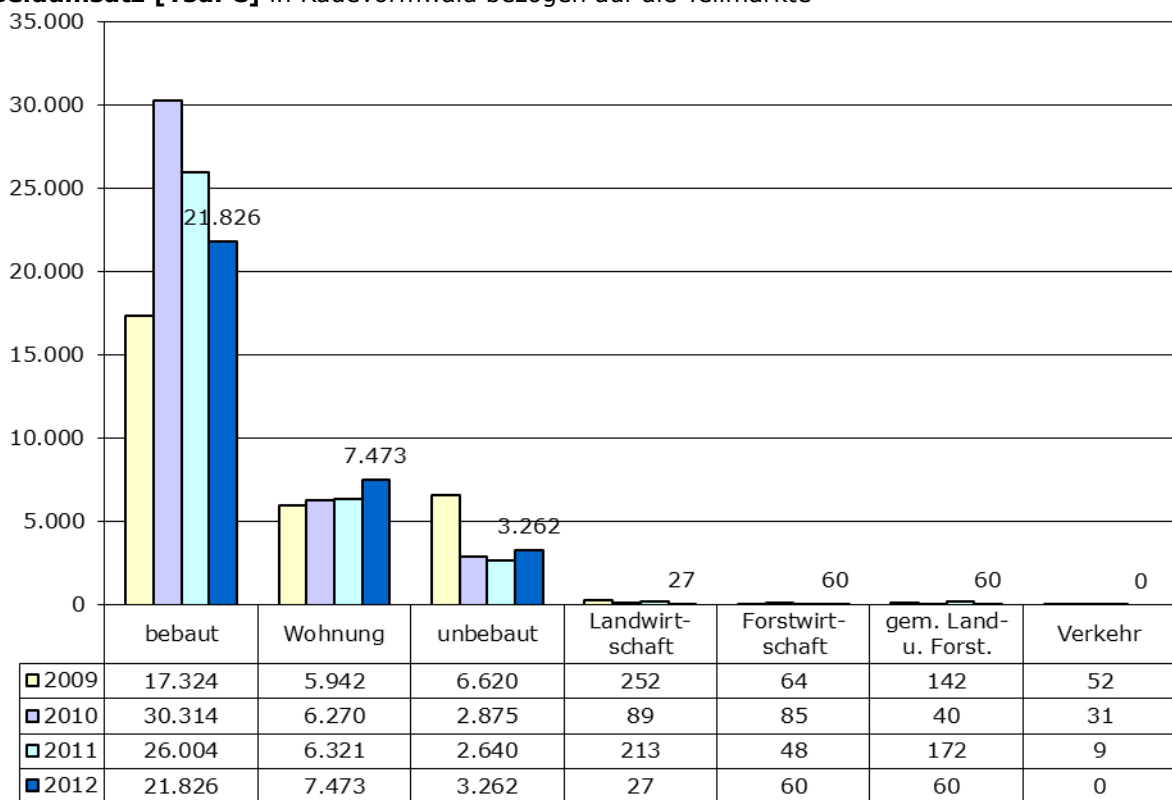
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Radevormwald auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2009	222	30.995	122,5
2010	238	40.284	51,4
2011	310	35.722	81,9
2012	257	32.900	52,1

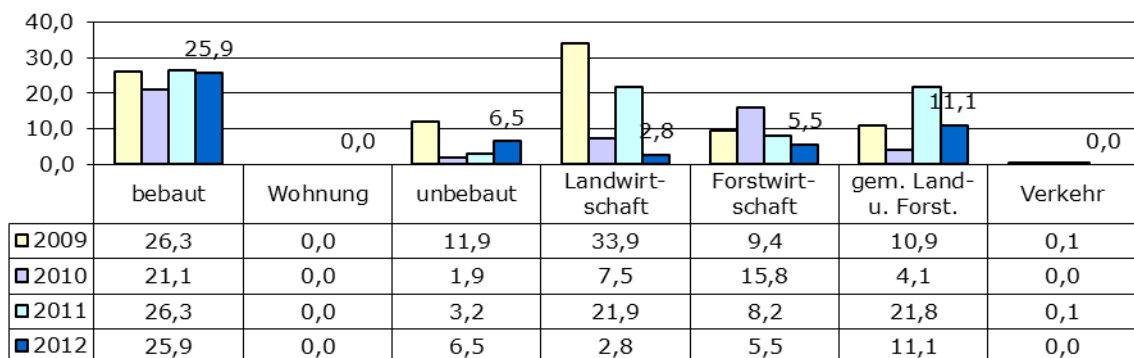
Anzahl der Kaufverträge in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



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 19 400. 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.

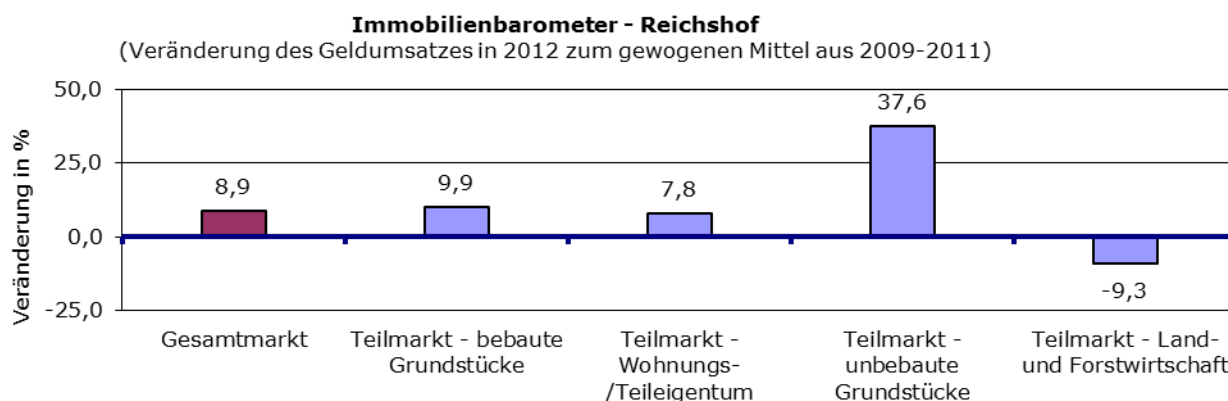
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

In der Gemeinde Reichshof sind in den letzten Jahren neue Wohnbaugebiete in Denklingen - Auf der Hardt und Eckenhagen - Vor der Gemeinde entstanden. Im Ortsteil Hahnbuhe ist ein neues Baugebiet mit 15 Grundstücken erschlossen worden, von denen bereits der überwiegende Teil 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-Wehnrath 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)

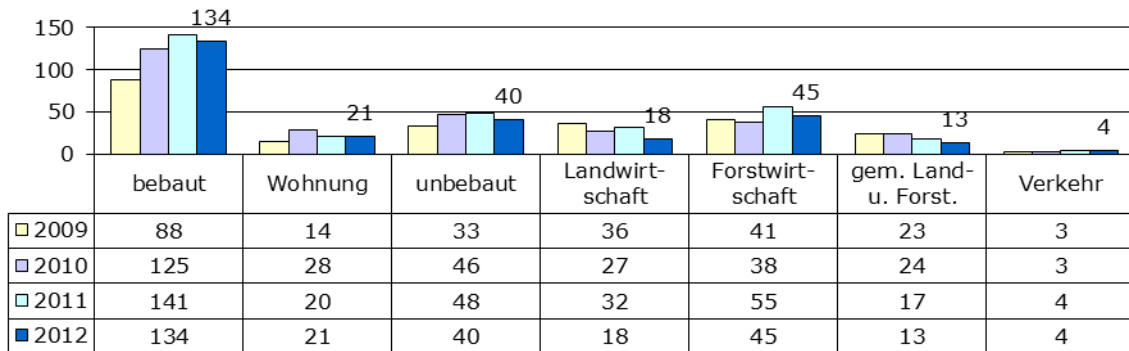
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Reichshofer Grundstücksmarktes in 2012 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



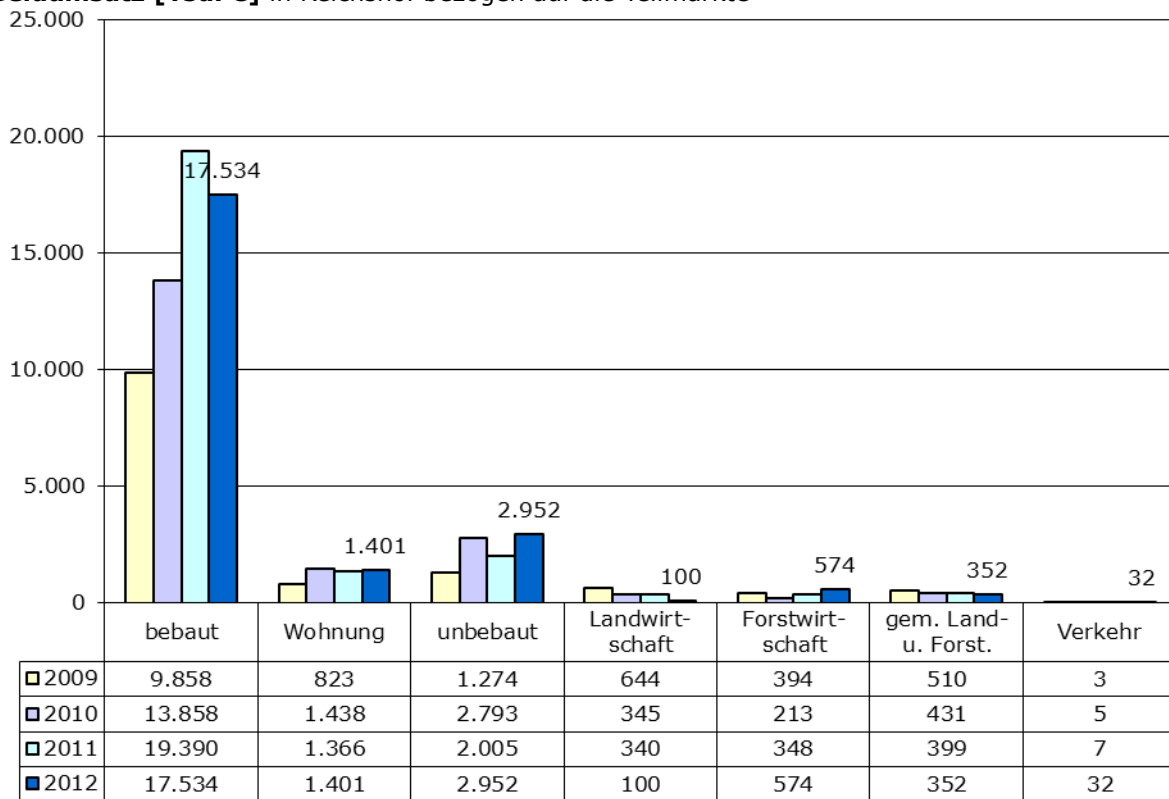
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Reichshof auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2009	239	13.505	175,0
2010	295	21.047	132,8
2011	317	23.854	143,7
2012	276	23.089	120,4

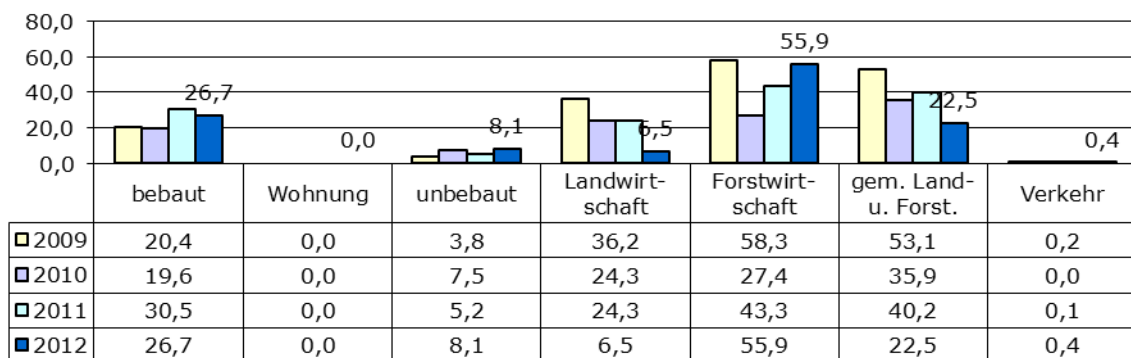
Anzahl der Kaufverträge in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



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.

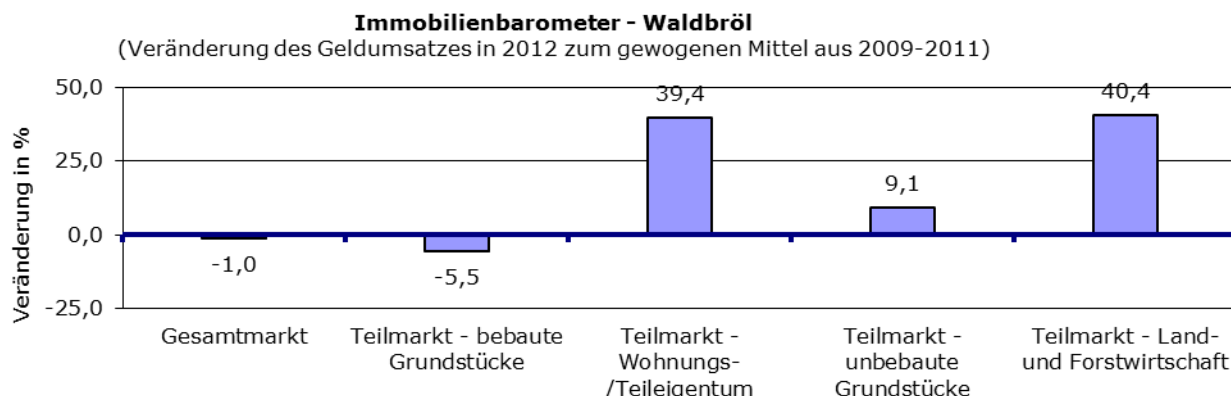
Waldbröl weist ein Gymnasium, eine Gesamtschule, eine Realschule, eine Hauptschule und ein Berufskolleg auf. Die ehemalige Bundeswehrakademie wird seit 2008 als Europäisches Buddhismus-Zentrum genutzt. Das Kreiskrankenhaus Waldbröl ist akademisches Lehrkrankenhaus und dient der regionalen Spitzenversorgung 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 zz. 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 2012.)

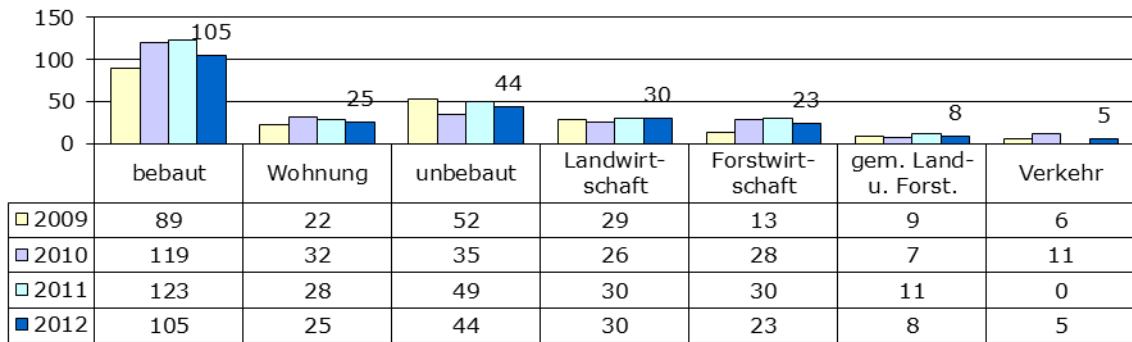
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Waldbröler Grundstücksmarktes in 2012 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



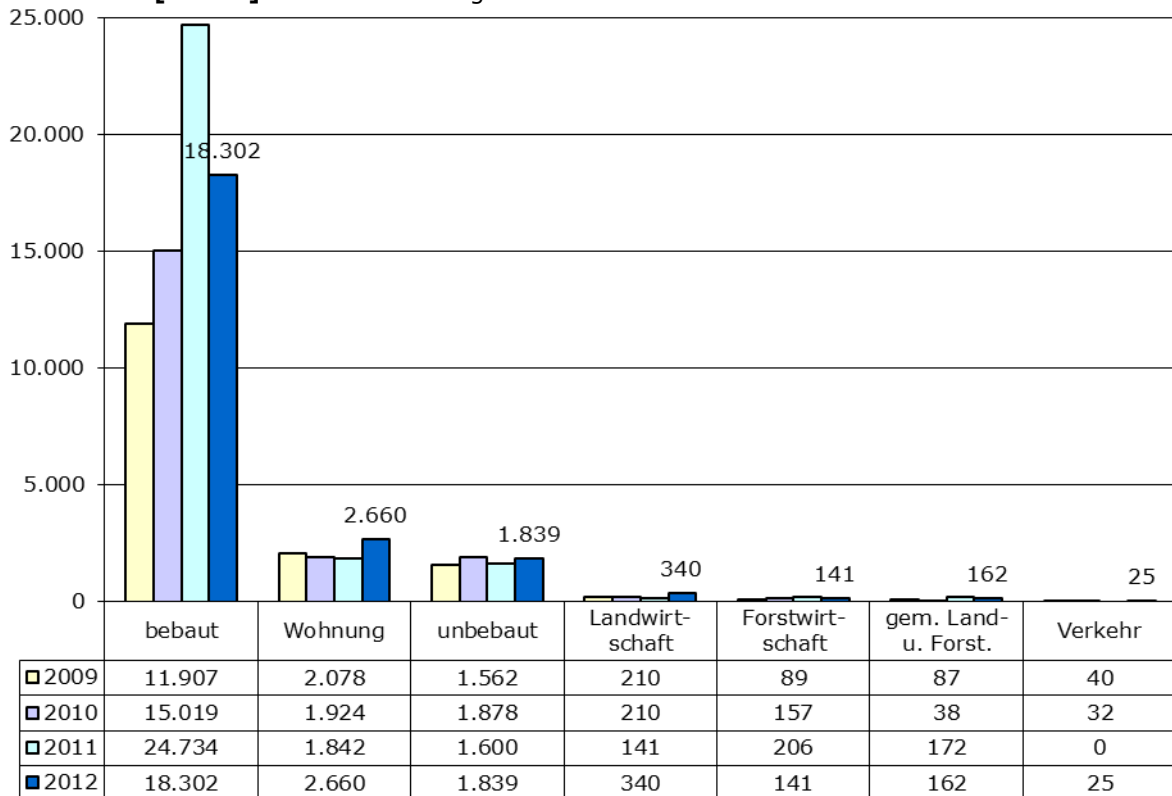
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Waldbröl auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2009	223	16.633	157,8
2010	261	19.827	204,3
2011	272	28.726	81,7
2012	241	23.498	72,0

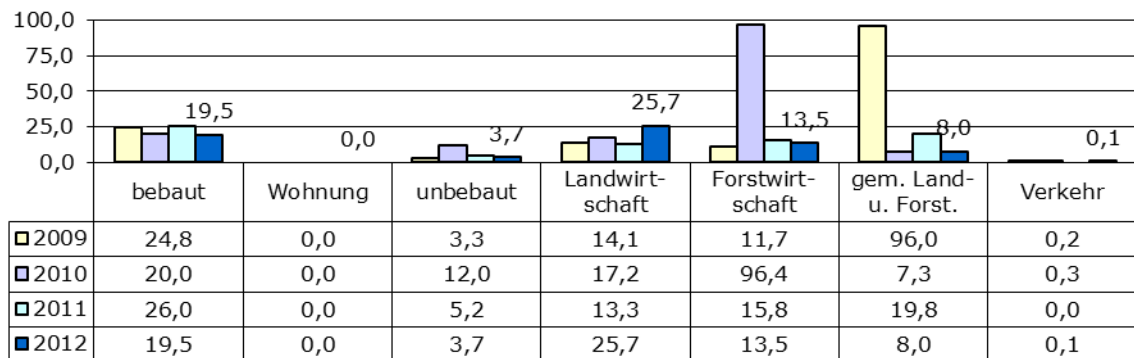
Anzahl der Kaufverträge in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



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)

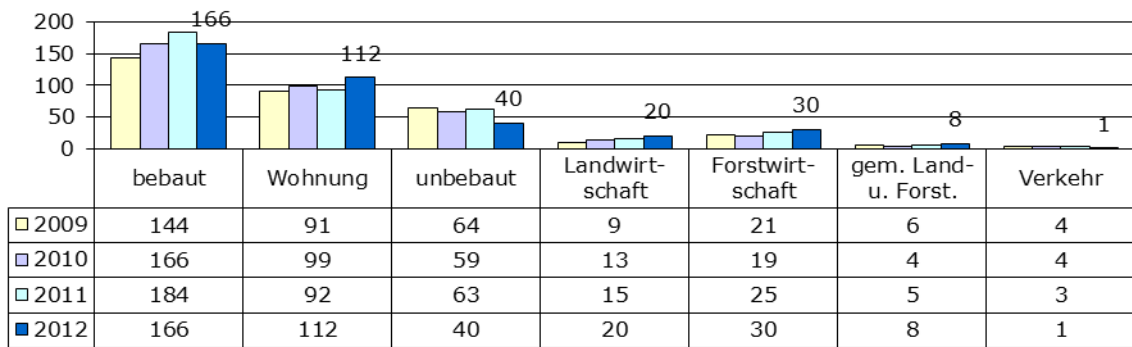
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Wiehler Grundstücksmarktes in 2012 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



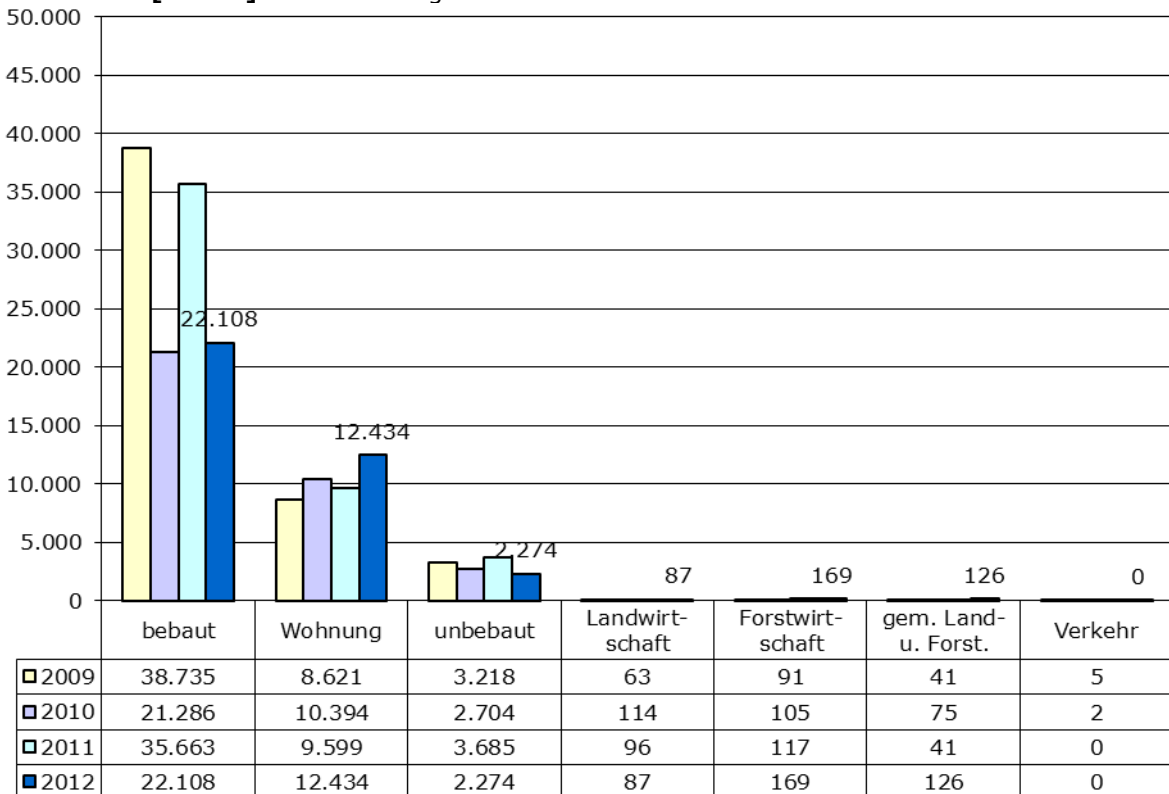
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wiehl auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2009	342	50.939	50,5
2010	365	34.680	54,8
2011	387	49.201	55,7
2012	383	37.437	59,8

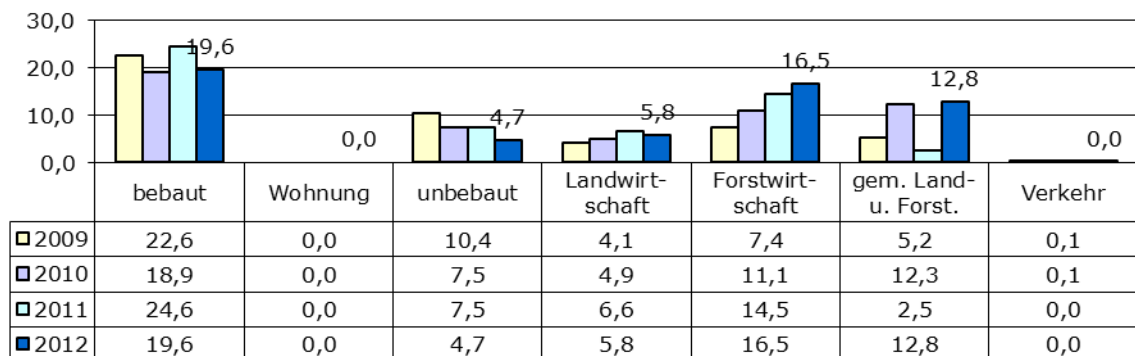
Anzahl der Kaufverträge in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



4.7.13 Stadt Wipperfürth

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

Heute hat Wipperfürth rund 23 000 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.

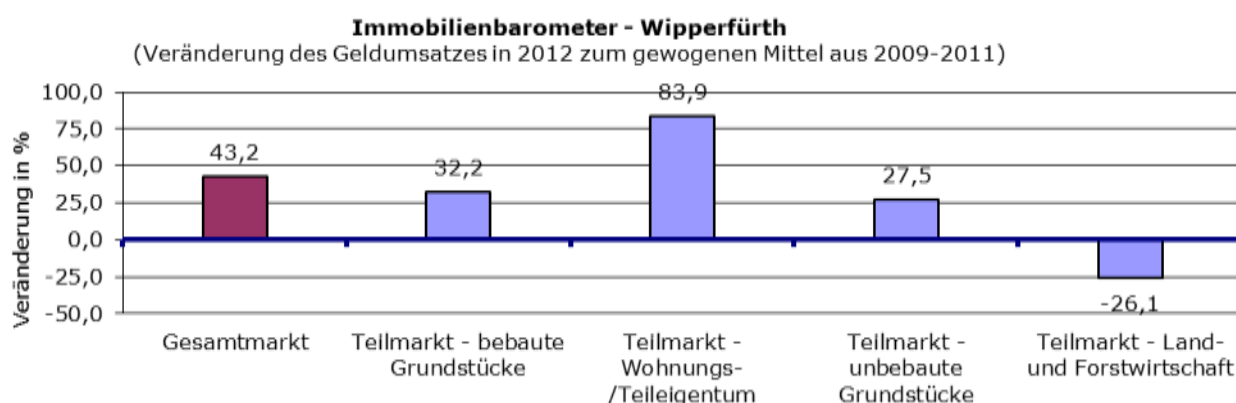
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Wipperfürth

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.)

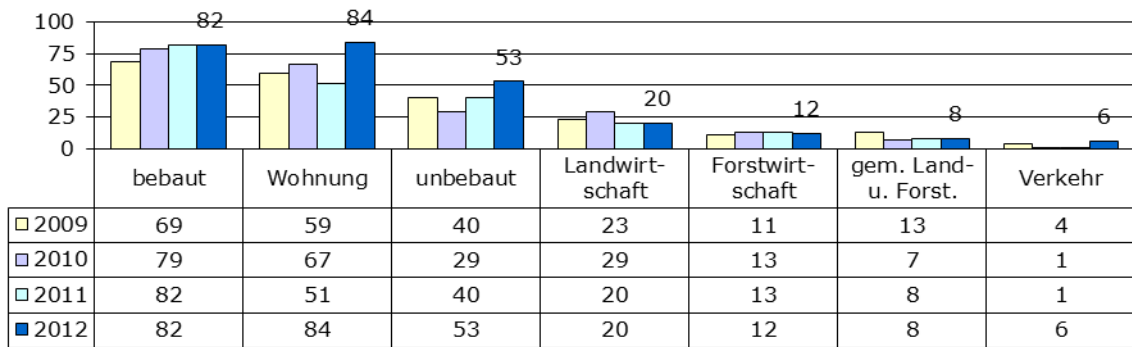
Nachfolgendes Immobilienbarometer stellt die wichtigsten Veränderungen des Wipperfürther Grundstücksmarktes in 2012 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



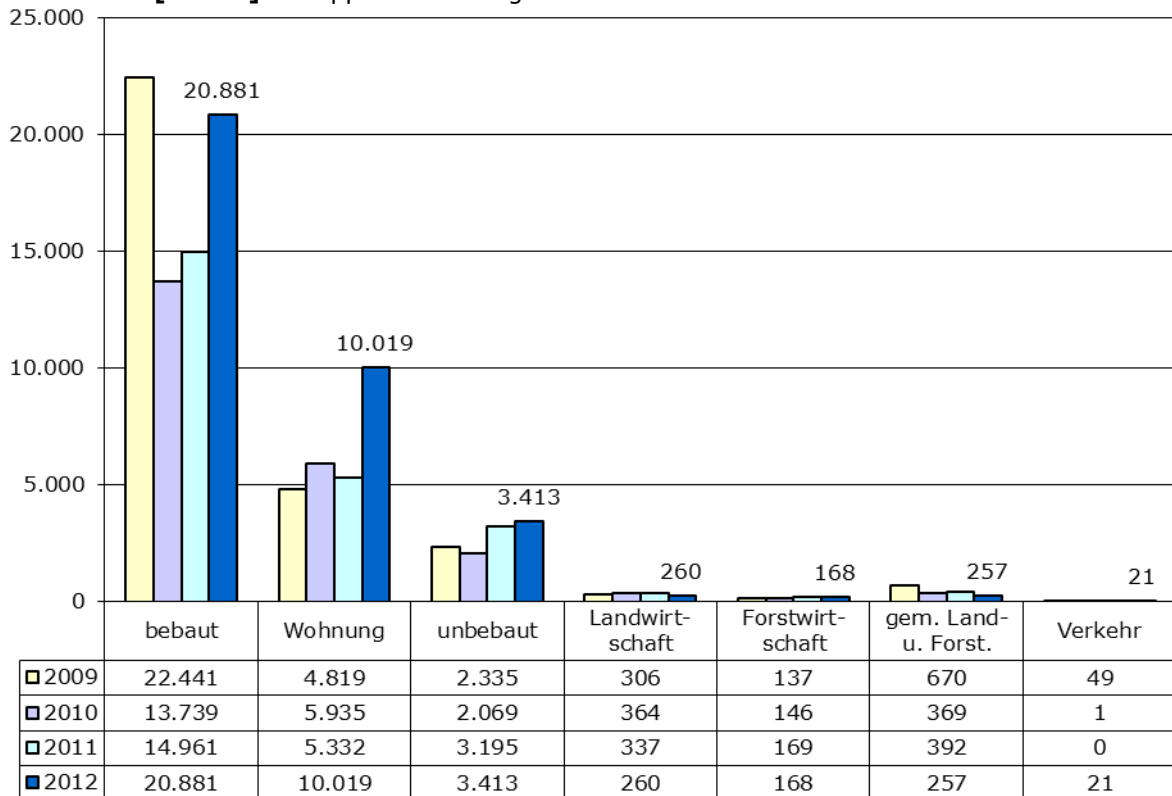
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wipperfürth auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2009	227	31.155	110,7
2010	231	23.526	92,1
2011	220	25.093	106,5
2012	278	36.638	131,5

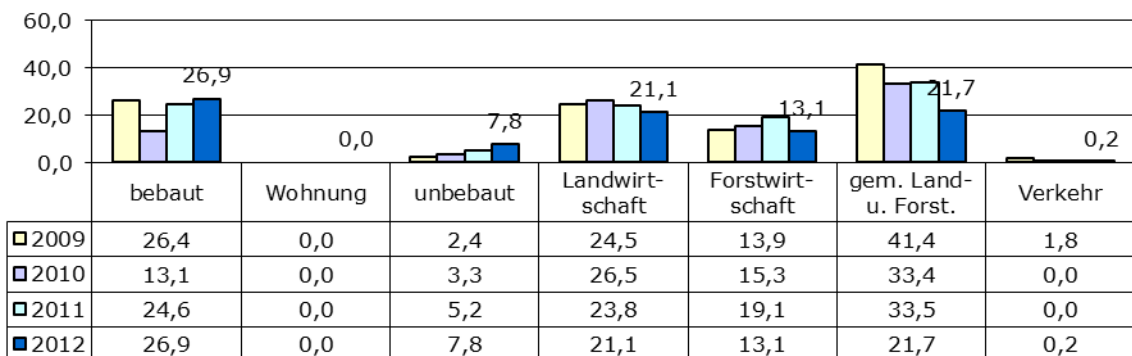
Anzahl der Kaufverträge in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



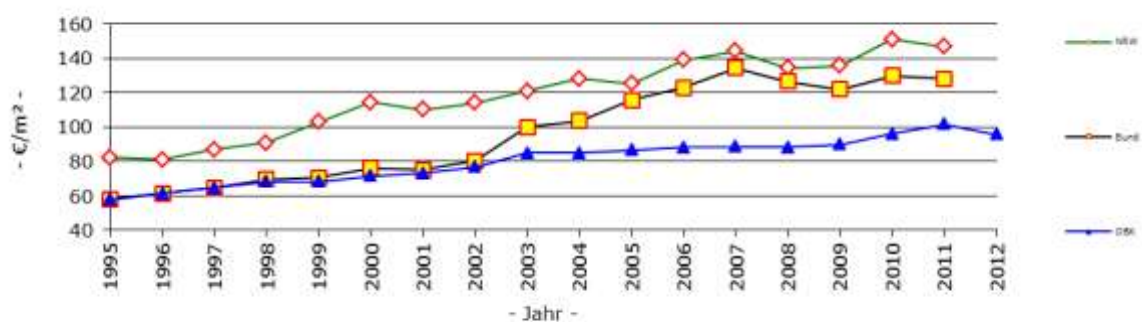


5. Unbebaute Grundstücke

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 2012 noch nicht vor. Der **durchschnittliche Baulandwert** betrug in Oberberg in 2012 **95,70 €/m²** bei einer Standardabweichung von **± 44,00 €/m²**. Der Median lag bei 90 €/m². Die Baulandgrößen lagen zwischen 200 und 2 900 m² i.M. bei 784 m².

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 2012. Es konnte keine Preisentwicklung für gewerbliches Bauland in 2012 festgestellt werden, so dass die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland weitestgehend unverändert übernommen wurden. Der durchschnittliche **Gewerbebaulandwert** (ebf) betrug im Kreis **42,05 €/m² ± 12,03 €/m²**. Dieser Wert konnte aus 37 Kauffällen abgeleitet werden. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 2 638 m² (Spanne 500 m² bis 9 350 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. Mischgebietspreises 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 – 2012 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzins für Neuabschlüsse** von **4,2 % ± 1,5 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Der **Median** betrug **4,2 %**. Für diese Auswertung konnten 18 Verträge, die vorrangig aus Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wiehl und Wipperfürth stammen, herangezogen werden.

5.5 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2012 mit 308 rd. 21 % weniger forstwirtschaftliche Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. Der Umsatz dieser Flächen betrug rd. 308 Hektar (-3 %), was rd. 0,8 % der Waldfläche des Kreises entspricht. Von den 308 Kauffällen wurden rd. 16 % im Nordkreis mit einem Flächenanteil von 18 %, 50 % im mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil rd. 48 %) und 34 % im Südkreis (Flächenanteil 34 %) abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1 000 m² betrug. Von den verbleibenden 224 Kauffällen bezogen sich rd. 32 % auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.

Der Mittelwert aller untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Aufwuchs aus 2012 beträgt 0,42 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 0,11 €/m² und einem Median von 0,45 €/m². Hierfür konnten 43 Kauffälle ausgewertet werden. Damit liegt das Preisniveau 20% über dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Fläche lag bei 9 200 m².

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in den Sitzungen vom 13./14.02.2013 einen **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen** (ohne Aufwuchs) für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2013 von **0,40 €/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 2012er Datenmaterial konnten folgende **Durchschnittswerte (Boden mit Aufwuchs)** ermittelt werden:

Laubwald: 1,10 €/m² (± 0,50 €/m²) Median 1,00 €/m² Anz. 26 mittl. Fläche 5 900 m²
(incl. Bauernwald) (+ 15,7 % gegenüber 2011)

Mischwald: 1,05 €/m² (± 0,45 €/m²) Median 1,00 €/m² Anz. 92 mittl. Fläche 16 200 m²
(Laub- und Nadelholz) (+ 10,5 % gegenüber 2011)

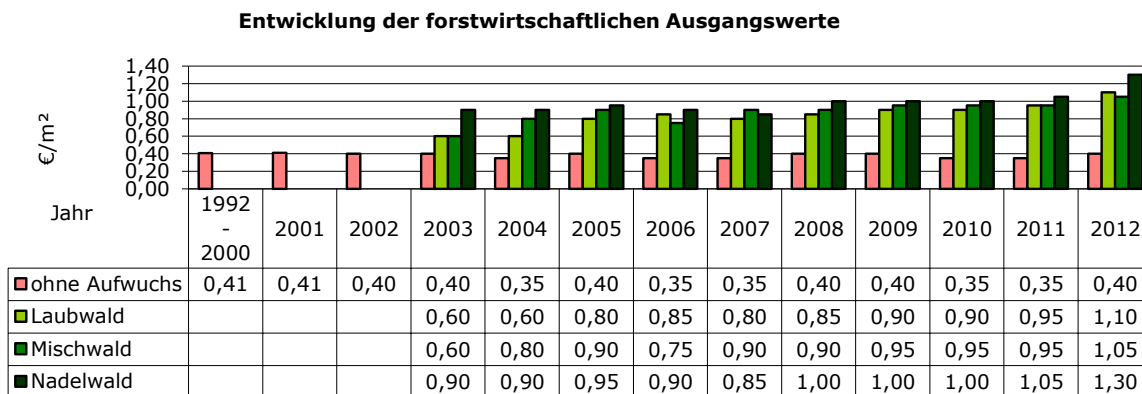
Nadelwald: 1,30 €/m² (± 0,40 €/m²) Median 1,15 €/m² Anz. 63 mittl. Fläche 9 800 m²
(vorwiegend Fichten) (+ 23,8 % gegenüber 2011)

(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 und 2012 keine signifikanten Unterschiede. Des Weiteren konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße nachgewiesen werden.

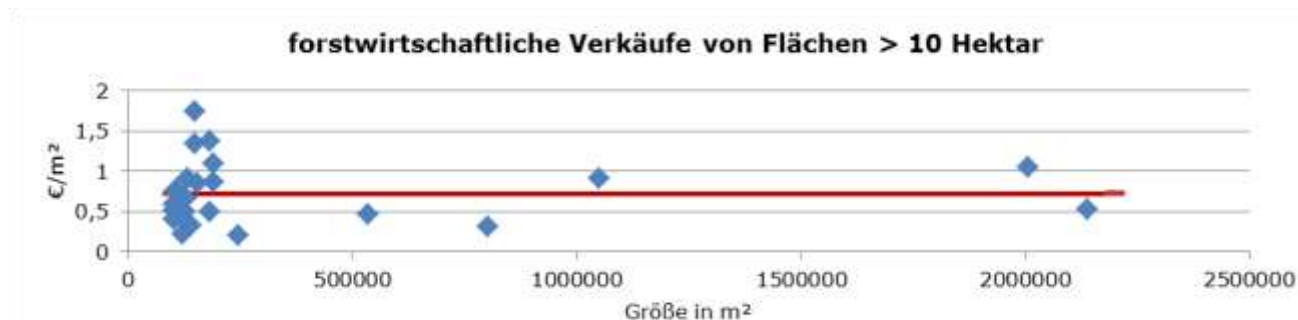
Nachfolgend ist die Preisentwicklung der durchschnittlichen forstwirtschaftlichen Preise dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass die Werte von 1992 bis 2000 umgerechnete DM-Werte sind. Ab 2003 wurden durchschnittliche Werte für die unterschiedlichen Aufwuchsarten ermittelt.

Tabelle: Forstwirtschaftliche Preisentwicklung

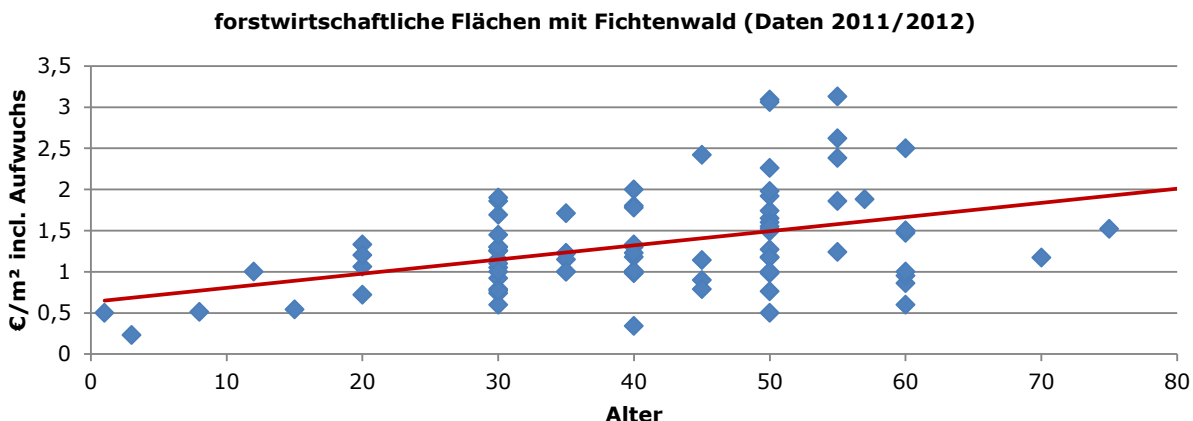


Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 24 Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen aus den letzten 10 Jahren (**2003 bis 2012**) mit Aufwuchs vor, in denen pro Kauffall mehr **als 10 Hektar** veräußert wurden.

Der **Durchschnittswert** dieser Verkäufe beträgt **0,72 €/m² (± 0,39 €/m²) (Median 0,62 €/m²)** (mittlere Fläche rd. 38,5 Hektar) und liegt damit geringfügig unter den Durchschnittswerten der Vorjahre.



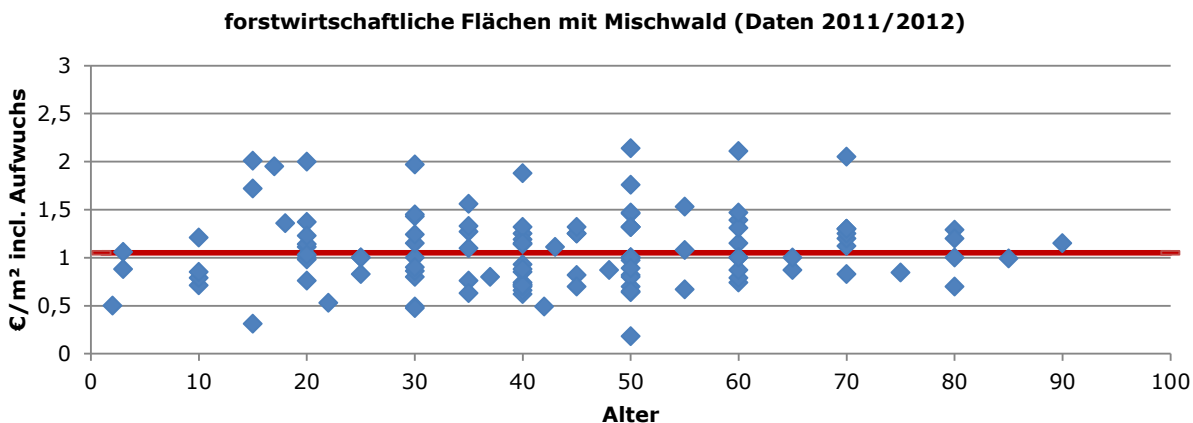
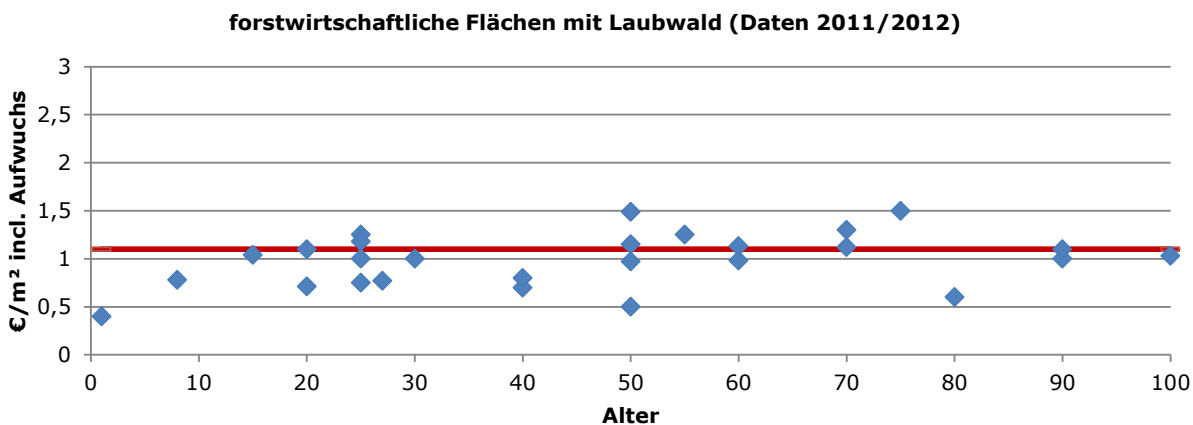
Lediglich bei den forstwirtschaftlichen Flächen, die einen Fichtenbestand aufwiesen, konnte eine Altersabhängigkeit festgestellt werden.



Daraus abgeleitet ergeben sich folgende Werte:

Fichtenbestand incl. Bodenwert								
Alter in Jahre	10	20	30	40	50	60	70	80
Wert in €/m ²	0,81	0,98	1,15	1,32	1,49	1,67	1,84	2,01

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

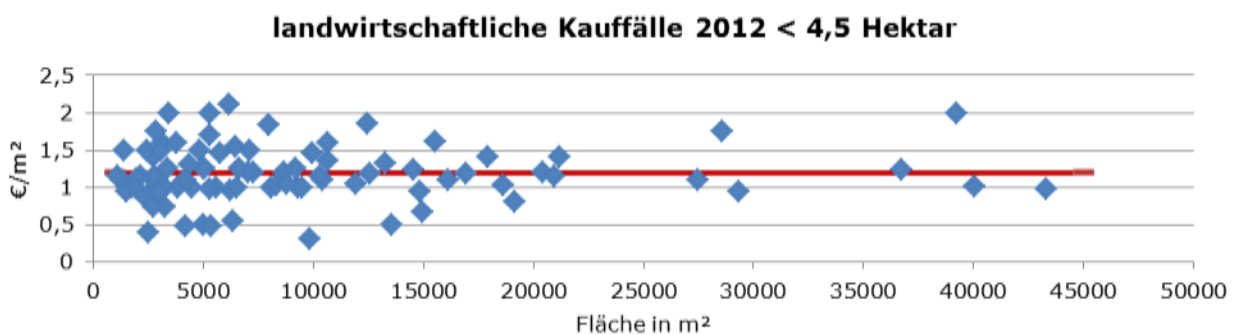


5.6 Landwirtschaftliche Flächen

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2012 rd. 130,5 Hektar. Das entspricht 0,35 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünland- oder Weideflächen beträgt ca. 1 : 15. Die als Acker eingestuftten 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 2012 standen insgesamt 192 Kauffälle zur Verfügung; für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 87 Fälle. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der landwirtschaftlichen Verkäufe für den gesamten Oberbergischen Kreis bis 4,5 Hektar Grundstücksgröße.



Für das Jahr 2012 wurde ein Mittelwert für landwirtschaftliche Flächen von 1,18 €/m² bei einer Standardabweichung von $\pm 0,37$ €/m² und einem Median von 1,15 €/m² ermittelt. Dieser Wert konnte aus 87 Kauffällen abgeleitet werden. Der Wert bezog sich auf eine durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl von 38,4. Die mittlere Fläche betrug rd. 9 745 m². Eine Abhängigkeit des Wertes von der Flächengröße konnte nicht nachgewiesen werden.

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in den Sitzungen vom 13./14.02.2013 einen **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2013 von **1,20 €/m²** (bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl 40).

In Abhängigkeit der natürlichen Ertragsbedingungen (Bonität) ist aufgrund langjähriger Untersuchungen bis 2010 und erneut ab 2012 eine Preisspanne von ± 7 % vom Ausgangswert zu berücksichtigen. Die Ertragsfähigkeit der Böden beträgt im Oberbergischen i.d.R. zwischen 25 und 60 Bodenpunkten (Acker-/Grünlandzahlen). Weitergehende Aussagen zu Bodenwerten in Abhängigkeit zur Bonität sind in den Marktberichten 1992 bis 2007 dargestellt.

Für den Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Fläche sind nicht ausschließlich die obigen Ausgangswerte sondern u. a. auch die folgenden wertbestimmenden Merkmale maßgebend:

- wirtschaftliche Form
- Erschließung
- Tränkmöglichkeit
- Möglichkeit der maschinellen Bewirtschaftung (z.B. Hängigkeit)
- Waldbeschattung

Anzumerken sei hier noch, dass im Berichtszeitraum 2012 ca. 57 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis (Flächenanteil 59 %), 20 % aus dem mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil 13 %) und 23 % aus dem Nordkreis (Flächenanteil 28 %) 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 2012 wurden mit durchschnittlich **1,07 €/m² (± 0,60 €/m²)** (Anz. 56) gehandelt, der **Median** betrug **0,95 €/m²**. Die durchschnittliche Fläche betrug hier rd. 2,0 Hektar, die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,2 Hektar und rd. 23,4 Hektar.

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

Tabelle: Landwirtschaftliche Preisentwicklung



5.7 Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Grundstücksqualität solcher Flächen liegt höher als die Qualität rein landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Flächen, erreicht aber noch nicht die Qualität des Bauerwartungslandes. Früher waren diese Flächen als begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen beschrieben.

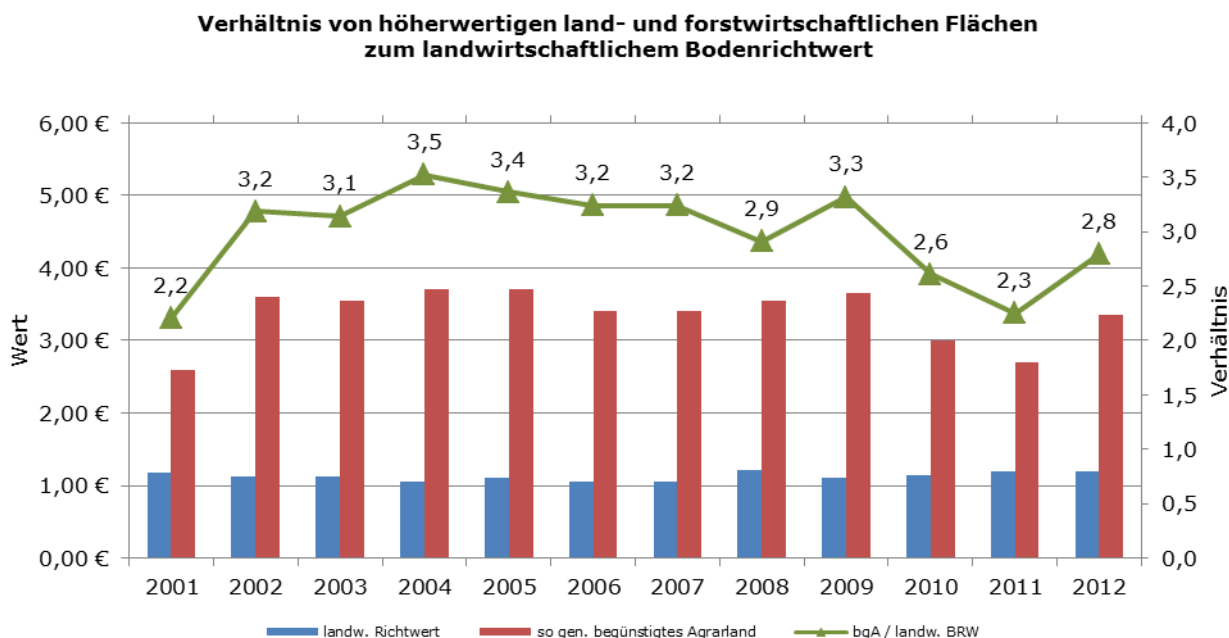
„Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sind Flächen, die sich „insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern 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).

Der **Mittelwert** dieser Flächen betrug in 2012

3,35 €/m² bei einer Standardabweichung von ± 2,25 €/m² und einem Median von 2,70 €/m².

Dieser Wert wurde aus 71 Kaufverträgen abgeleitet und liegt somit 32 % über dem Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Flächengröße betrug rd. 2450 m².

Nachfolgende Grafik zeigt das Verhältnis von den so genannten höherwertigen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen zum landwirtschaftlichen Richtwert. Im langjährigen Durchschnitt beträgt das Verhältnis 3:1. D.h. die höherwertigen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen werden 3-mal so hoch gehandelt wie die normalen landwirtschaftlichen Flächen.



Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 23 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2012 zugrunde gelegt werden.

Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die gewerblicher oder privater Nutzung zugeordnet wurden. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Entfernung zum nächsten Siedlungsgebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Abhängigkeiten zeigten sich hingegen 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	2,95	± 2,45	2,15	17	rd. 3 000
Gewerbe	4,15	± 2,75	3,70	6	rd. 7 300

Daten: 2002 - 2007 (Gewerbe) bzw. 2007 - 2012 (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 be-

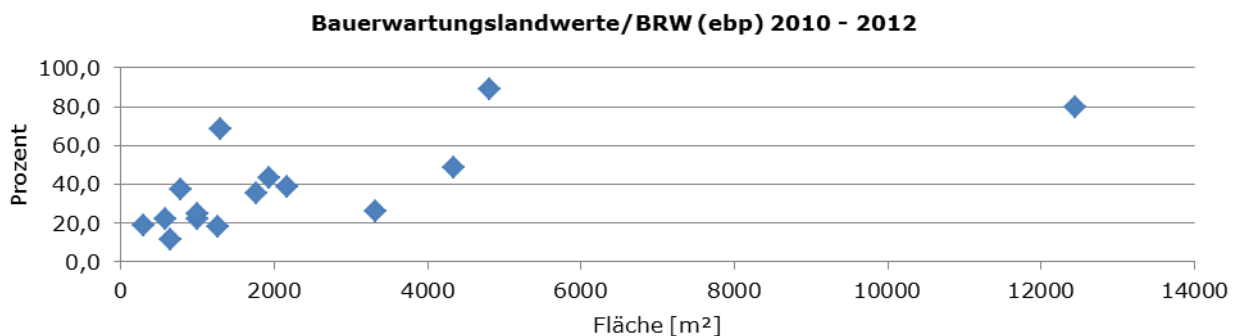
stimmt, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 4 (3) WertV, bzw. § 5 (3) ImmoWertV).

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 Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher bewegen sich die ermittelten %-Sätze in einer recht großen Bandbreite. Die Wertangaben, sowohl beim Bauerwartungs- wie auch beim Rohbauland, wurden auf 0,5 % gerundet.

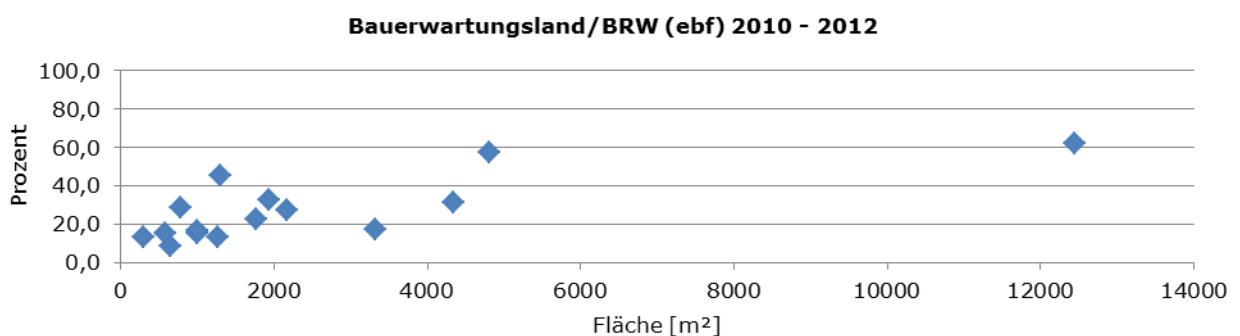
Nach Auswertung von 15 Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2012 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **39,0 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 23,4 %**. Der **Median** lag bei **35,5 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 10 und 48 €/m² im Mittel rd. 19 €/m².

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

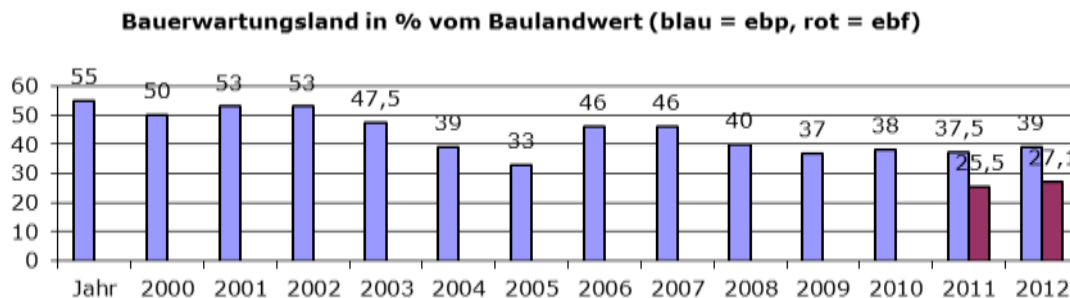


Neben dieser klassischen Darstellung des Wertes von Bauerwartungsland wird nachfolgend das Verhältnis von Bauerwartungsland zum benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert dargestellt.

Nach Auswertung der obigen 15 Kauffälle aus den Jahren 2010 bis 2012 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **27,1 %** des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 16,4 %**. Der **Median** lag bei **22,9 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 10 und 48 €/m² im Mittel rd. 19 €/m².

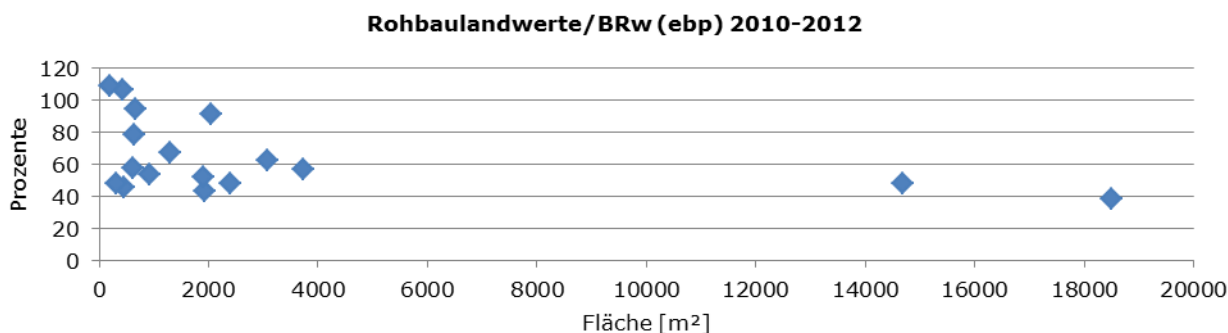


Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Bauerwartungsland im langjährigen Vergleich. In Rot ist der Wert zum erschließungsbeitragsfreien Bodenwert gegenübergestellt.



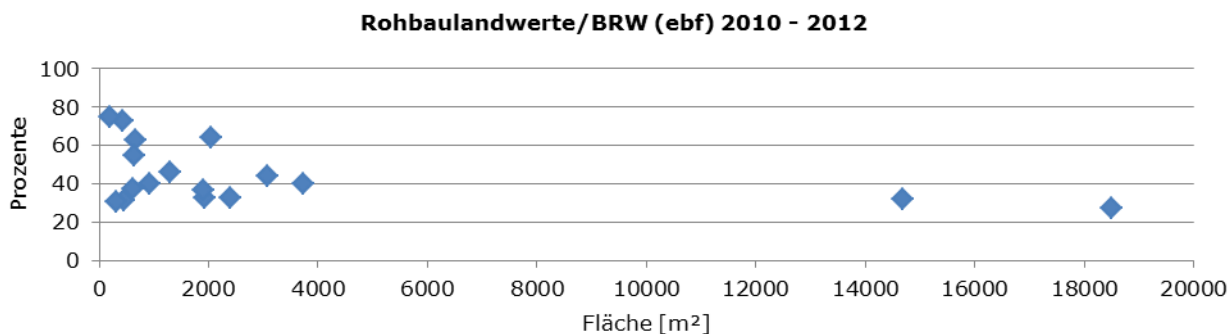
Aus 17 Kauffällen der Jahre 2010 bis 2012 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** von Wohnbauflächen zu **64,8 %** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 22,8 %** und der Median lag bei **57,1 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 13 und 80 €/m² im Mittel rd. 36,70 €/m².

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

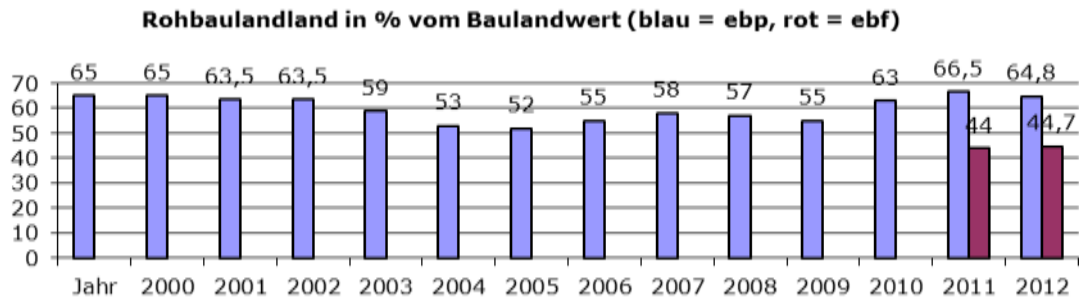


Neben dieser klassischen Darstellung des Wertes von Bauerwartungsland wird nachfolgend das Verhältnis von Rohbauland zum benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert dargestellt.

Nach Auswertung der obigen 17 Kauffällen aus den Jahren 2010 bis 2012 ergab sich der **Mittelwert für Rohbauland** von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis zu **44,7 %** des erschließungsbeitragsfreien Baulandwertes. Die **Standardabweichung** betrug **± 15,4 %**. Der **Median** lag bei **40,0 %**. Die Spanne der Kaufpreise lag zwischen 13 und 80 €/m² im Mittel rd. 36,70 €/m².

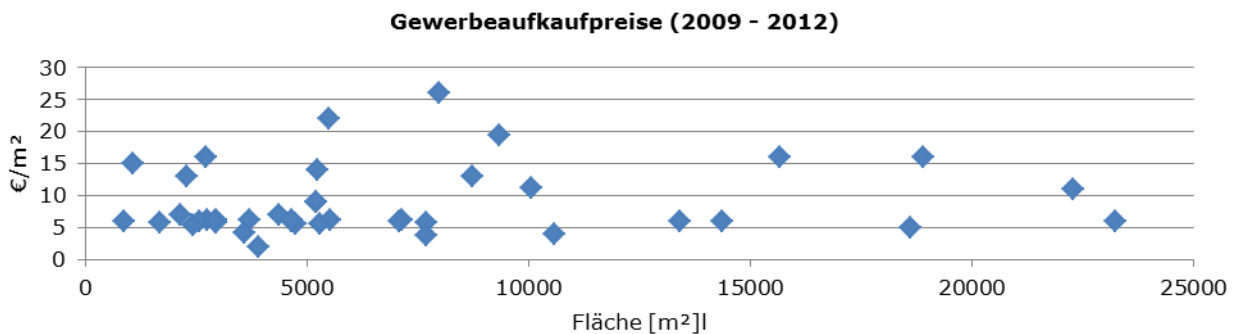


Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Rohbauland im langjährigen Vergleich. In Rot ist der Wert zum erschließungsbeitragsfreien Bodenwert gegenübergestellt.



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 **11,35 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 5,70 €/m²** und einem **Median** von **12,10 €/m²**. Diese Werte wurden aus 41 Kauffällen der Jahre 2009 bis 2012 ermittelt, wobei 26 Kaufverträge zu einem Vertrag zusammengefasst wurden, da sie sich alle auf ein zusammenhängendes Baugebiet bezogen. Würde man diese als Einzelwerte in die Auswertung einfließen lassen ergäbe sich ein Durchschnittskaufpreis von 8,85 €/m². In der nachfolgenden Grafik sind die Einzelwerte dargestellt.



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 **2,30 €/m²** mit einer **Standardabweichung** von **± 1,60 €/m²** und einem **Median** von **1,95 €/m²** aus 24 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2008 bis 2012) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von 555 m² bis 10 700 m², wobei der Mittelwert bei 3 485m² 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 **4,40 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 3,60 €/m²** und einem **Median** von **3,45 €/m²** aus 16 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2002 bis 2012) 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. 12 800 m² und der Median bei 5 400 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 **3,95 €/m²** bei einer **Standardabweichung** von **± 3,00 €/m²** und einem **Median** von **3,50 €/m²** aus 29 verwertbaren Kaufverträgen (Daten von 2008 bis 2012) abgeleitet. Die veräußerten Flächen reichten von ca. 70 m² bis ca. 14 350 m², wobei der Mittelwert bei ca. 1 890 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.

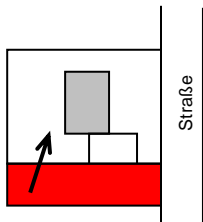
Es sind hier Eigentümer betroffen, die durch einen Zukauf die bauliche Ausnutzung ihres Grundstücks verbessern können oder die so einen günstigeren Zuschnitt ihres Grundstücks erreichen.

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 218 Kauffälle der Jahre 2008 bis 2012 untersucht und in Relation zum benachbarten Bodenrichtwert gebracht.

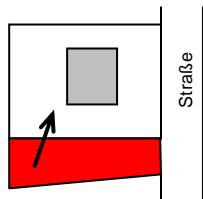
Jahr der Auswertung Mittelwert [%]* Standardabweichung [%]* Median [%]* Anzahl

1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken



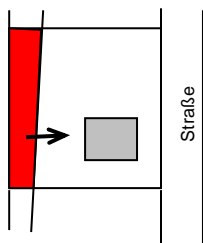
a.) Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen

2008 - 2012	87	± 37	96	15
-------------	----	------	----	----



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

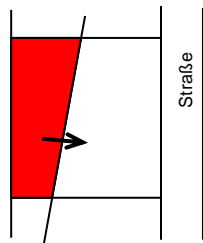
2008 - 2012	61	± 37	50	45
-------------	----	------	----	----



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

2008 - 2012	37	± 31	31	50
-------------	----	------	----	----

2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke

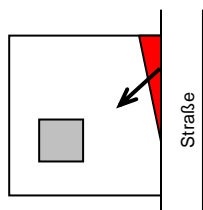


a.) Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentlich verbessert bzw. ermöglicht wird

2007 - 2011	80	± 40	82	32
-------------	----	------	----	----

* keine KV in 2012

3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger



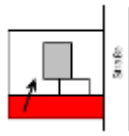
a.) Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche

2008 - 2012	54	± 31	50	76
-------------	----	------	----	----

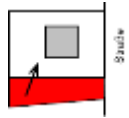
* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

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

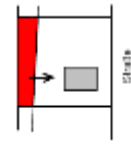
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken



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



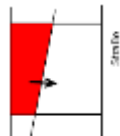
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)



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
2012	87	61	37

2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke



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

3.) Straßenlandrückveräußerungen 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
2012	80	54



6. Bebaute Grundstücke

6.1 Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke

In 2012 wurden ca. 2 % weniger Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft wie im Vorjahr. Der Geldumsatz fiel gegenüber 2011 um rd. 8 % und der Flächenumsatz um rd. 6 %.

Die Anzahl der Verkäufe von Mietwohnobjekten stieg gegenüber 2011 um mehr als das Doppelte. Dadurch stieg auch der Geldumsatz von 4,7 Mio. auf rd. 20,6 Mio. Euro.

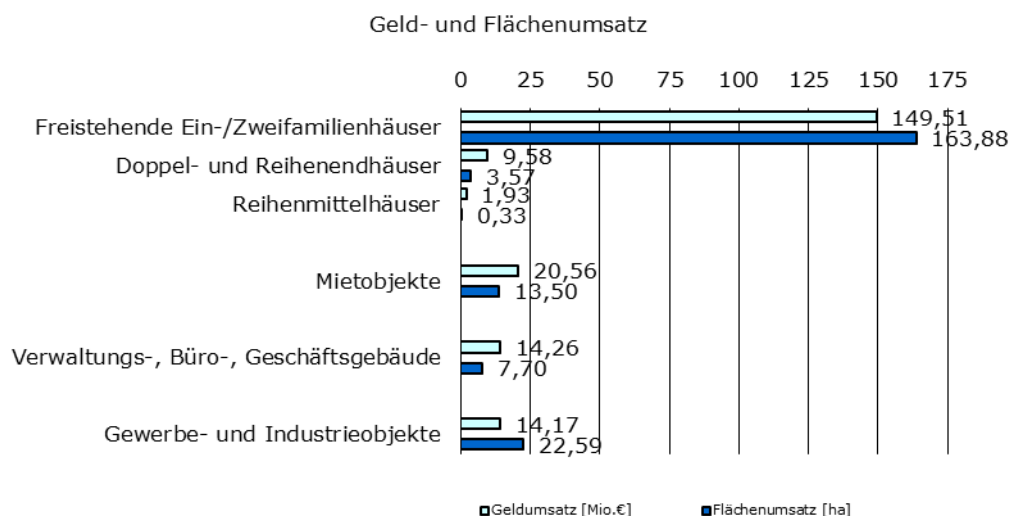
Die Anzahl der Verkäufe von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsobjekten lagen mit 22 leicht über dem Niveau von 2011 (18). Der Geldumsatz stieg in diesem Teilmarkt um rd. 47 % auf ca. 14 Mio. Euro.

Die Verkäufe von Gewerbe- und Industrieobjekten stiegen ebenfalls leicht an. Sie lagen rd. 14 % über dem Niveau von 2011. Allerdings ging der Geldumsatz in diesem Teilmarkt um rd. 47 % zurück auf rd. 14,2 Mio. Euro.

In den nachstehenden Zahlen sind alle Verkäufe und Zwangsversteigerungen einschl. der landwirtschaftlichen Betriebe enthalten. Es wurden keine Verträge herausgefiltert.

Tabelle: Geld- und Flächenumsatz gegliedert nach baulicher Nutzung

	Anzahl	Geldumsatz [Mio.€]	Flächenumsatz [ha]
Ein- und Zweifamilienhäuser (Gesamt)	1144	161,02	167,77
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	1058	149,51	163,88
Doppel- und Reihenendhäuser	71	9,58	3,57
Reihenmittelhäuser	15	1,93	0,33
Mietobjekte	76	20,56	13,50
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	22	14,26	7,70
Gewerbe- und Industrieobjekte	24	14,17	22,59
sonstige bebaute Objekte - nicht zuordbar	274	41,79	146,78
Summe:	1540	251,80	358,34



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	69	9,92	6,57	143,7
Engelskirchen	87	13,11	8,43	150,7
Gummersbach	185	24,64	17,03	135,4
Hückeswagen	44	6,99	3,91	158,8
Lindlar	75	12,24	9,16	163,2
Marienheide	48	7,04	19,83	146,6
Morsbach	57	5,96	15,75	108,3
Nümbrecht	101	13,12	17,77	138,1
Radevormwald	53	8,76	8,94	171,8
Reichshof	95	12,61	18,07	135,6
Waldbröl	70	8,65	10,90	123,5
Wiehl	118	16,57	12,74	146,6
Wipperfürth	56	9,91	14,77	180,3
Oberbergischer Kreis	1058	14,51	163,88	144,2

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

	Doppel- und Reihendhäuser			
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	3	0,40	0,12	132,4
Engelskirchen	4	0,70	0,25	174,8
Gummersbach	15	1,92	0,71	127,8
Hückeswagen	6	0,96	0,19	159,7
Lindlar	5	0,87	0,24	173,8
Marienheide	3	0,53	0,16	175,7
Morsbach	0			
Nümbrecht	9	0,86	0,57	95,7
Radevormwald	13	1,99	0,56	153,2
Reichshof	1 1)			
Waldbröl	3	0,18	0,11	60,0
Wiehl	6	0,62	0,43	103,0
Wipperfürth	3	0,53	0,19	178,2
Oberbergischer Kreis	71	9,58	3,57	135,0

Geldumsatz individ. Wohnungsbau (alle) pro Einwohner [€]	
Nümbrecht	815
Engelskirchen	700
Wiehl	675
Reichshof	652
Lindlar	597
Marienheide	554
Morsbach	550
Gummersbach	533
Bergneustadt	530
Hückeswagen	527
Radevormwald	507
Wipperfürth	468
Waldbröl	457
OBK	577

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

	Reihenhäuser			
	Gesamtumsatz			Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	Fläche	
		[Mio. €]	[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	1 1)			
Engelskirchen	1 1)			
Gummersbach	4	0,53	0,11	132,6
Hückeswagen	2	0,26	0,03	132,0
Lindlar	0			
Marienheide	0			
Morsbach	0			
Nümbrecht	0			
Radevormwald	4	0,51	0,09	128,3
Reichshof	0			
Waldbröl	0			
Wiehl	1 1)			
Wipperfürth	2	0,31	0,04	152,7
Oberbergischer Kreis	15	1,93	0,33	128,9

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

Mietwohnobjekte				
Anz.	Gesamtumsatz		Fläche	Durchsch.
	Geld			Kaufpreis
	[Mio. €]		[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	4	0,96	0,35	240,0
Engelskirchen	5	1,25	4,18	251,0
Gummersbach	19	7,23	2,96	401,9
Hückeswagen	7	1,23	1,83	175,4
Lindlar	3	0,55	0,28	182,3
Marienheide	1 1)			
Morsbach	2	0,12	0,15	58,9
Nümbrecht	2	0,44	0,18	217,5
Radevormwald	15	4,21	1,50	280,7
Reichshof	5	0,62	0,70	124,2
Waldbröl	3	0,99	0,29	329,0
Wiehl	7	1,83	0,74	261,0
Wipperfürth	3	0,88	0,21	274,0
Oberbergischer Kreis	76	20,56	13,50	274,1

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

Verwaltungs-, Büro- und Geschäftshäuser				
Anz.	Gesamtumsatz		Fläche	Durchsch.
	Geld			Kaufpreis
	[Mio. €]		[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	0			
Engelskirchen	1 1)			
Gummersbach	3	1,06	0,16	351,7 *)
Hückeswagen	0			
Lindlar	1 1)			
Marienheide	2	0,59	1,35	294,5 *)
Morsbach	1 1)			
Nümbrecht	3	1,21	0,82	402,8 *)
Radevormwald	2	1,12	1,13	560,0 *)
Reichshof	0			
Waldbröl	2	3,75	1,65	1872,5 *)
Wiehl	2	0,40	0,72	197,5 *)
Wipperfürth	1 1)			
Oberbergischer Kreis	22	14,26	7,70	679,3

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

*) Mittelwert nicht repräsentativ

Gewerbe- und Industrieobjekte				
Anz.	Gesamtumsatz		Fläche	Durchsch.
	Geld			Kaufpreis
	[Mio. €]		[ha]	[Tsd. €]
Bergneustadt	5	1,05	2,37	210,3
Engelskirchen	2	0,27	0,54	133,5 *)
Gummersbach	1 1)			
Hückeswagen	1 1)			
Lindlar	2	0,61	0,74	305,1 *)
Marienheide	0			
Morsbach	0			
Nümbrecht	3	0,66	2,16	218,3 *)
Radevormwald	5	1,94	2,47	387,0
Reichshof	1 1)			
Waldbröl	2	1,55	1,11	775,0 *)
Wiehl	1 1)			
Wipperfürth	2	6,71	6,14	3352,5 *)
Oberbergischer Kreis	25	14,17	22,59	566,8

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

*) Mittelwert nicht repräsentativ

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 2011 somit nicht 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 €. Auch 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, wie im Vorjahr 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

Häufigkeitsverteilung des Gesamtkaufpreises aller bebauter Objekte in der Region bzw.													
Klasse inTsd.	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
50	10	3	14	5	4	5	21	4	11	10	14	16	16
75	4	6	6	4	6	8	18	4	12	8	8	10	12
100	7	12	4	4	15	15	41	6	23	18	19	20	11
125	6	11	10	10	13	14	34	13	17	11	16	15	18
150	10	13	7	8	16	22	48	7	21	11	24	20	11
175	7	14	18	13	18	14	33	4	19	5	14	16	12
200	8	12	13	12	2	11	13	7	11	3	12	8	5
225	11	6	15	7	8	4	14	2	6	3	6	2	2
250	4	6	7	3	4	9	6	6	10	0	4	7	2
275	6	3	2	7	0	6	5	3	3	0	3	5	4
300	1	3	3	1	0	3	2	1	2	1	2	3	1
325	0	1	3	3	1	1	5	0	2	1	1	1	0
350	1	2	2	2	1	1	2	0	0	0	0	0	0
375	1	0	3	1	2	1	4	2	0	0	0	0	0
400	0	2	0	1	1	0	2	0	2	0	2	0	0
500	0	2	1	1	0	0	0	0	5	0	1	1	1
> 500	1	1	6	3	3	2	6	2	1	1	2	1	5

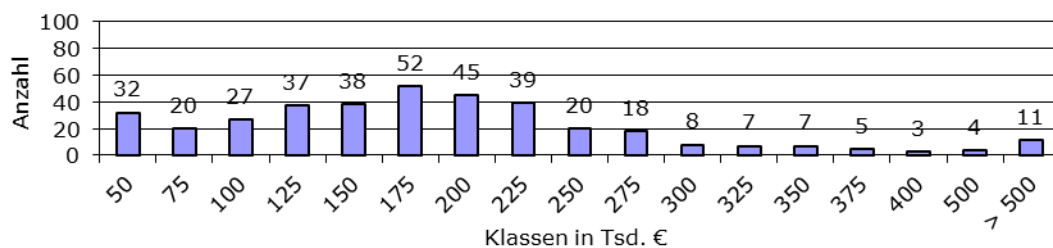
Nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der verkauften Grundstücksflächen aller bebauten Grundstücke. Auch hier sind regionale Unterschiede erkennbar.

Tabelle: Häufigkeitsverteilung bebauter Grundstücke nach Flächengröße

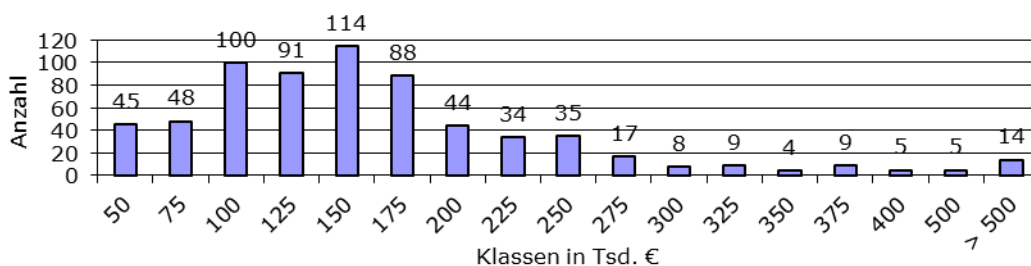
Häufigkeitsverteilung der Gesamtfläche aller bebauter Objekte in der Region bzw. Stadt/Gemeinde													
Klasse in m ²	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
300	17	4	23	14	3	11	16	1	5	2	4	4	6
400	9	4	12	5	5	6	23	4	7	2	4	3	4
500	10	15	6	2	6	7	31	5	17	2	8	4	2
600	8	14	11	6	8	6	31	6	14	5	8	5	11
700	6	10	14	9	14	12	27	7	20	9	12	11	7
800	6	8	9	4	7	12	20	7	20	10	13	14	9
900	2	7	4	3	10	11	21	9	16	6	13	10	10
1000	0	6	6	8	7	14	21	1	16	4	9	7	11
1100	3	2	4	5	6	6	16	1	13	8	12	10	9
1200	0	2	4	2	4	7	8	1	2	3	9	12	3
1300	2	4	0	0	3	5	8	0	6	3	6	5	5
1400	1	3	1	2	3	3	2	2	3	2	5	5	3
1500	2	2	0	1	1	1	4	0	1	0	5	2	1
und größer	12	17	23	25	17	15	36	18	26	20	37	42	24

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - alle bebaute Objekte:

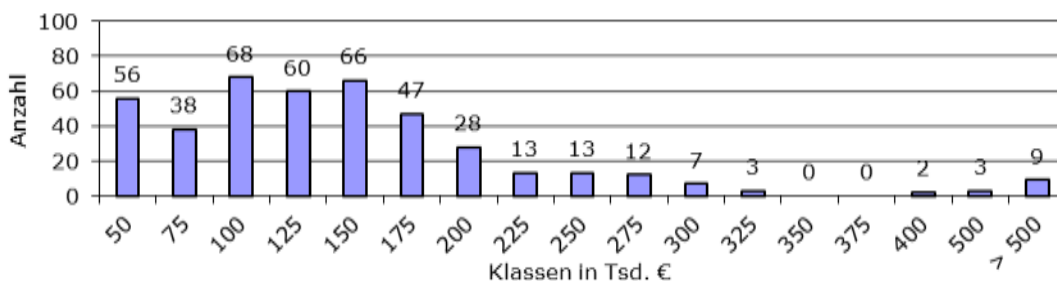
Nordkreis



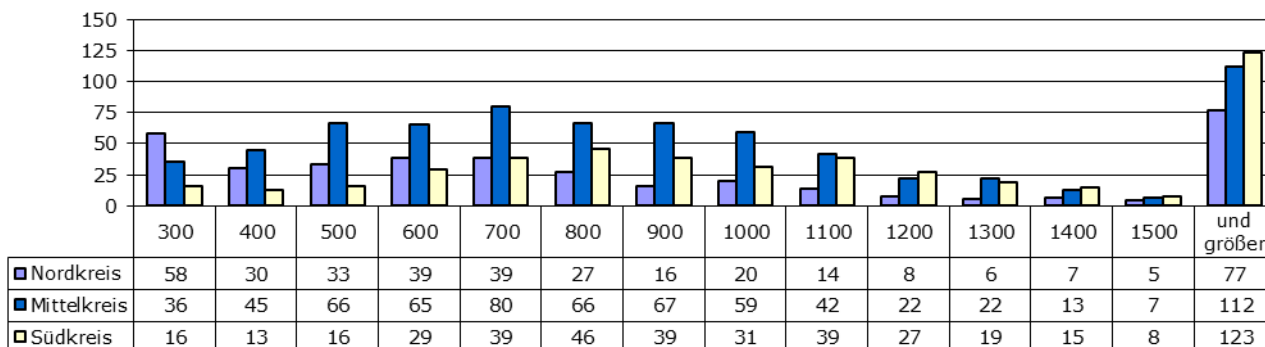
Mittelkreis



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. 64 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

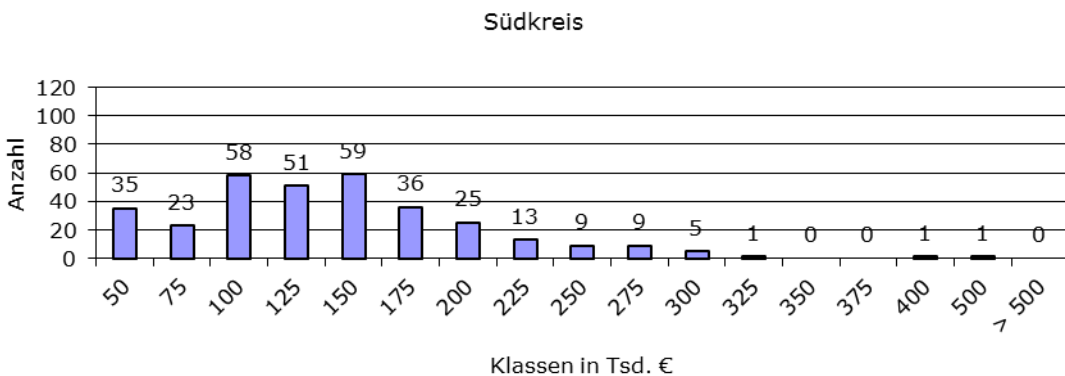
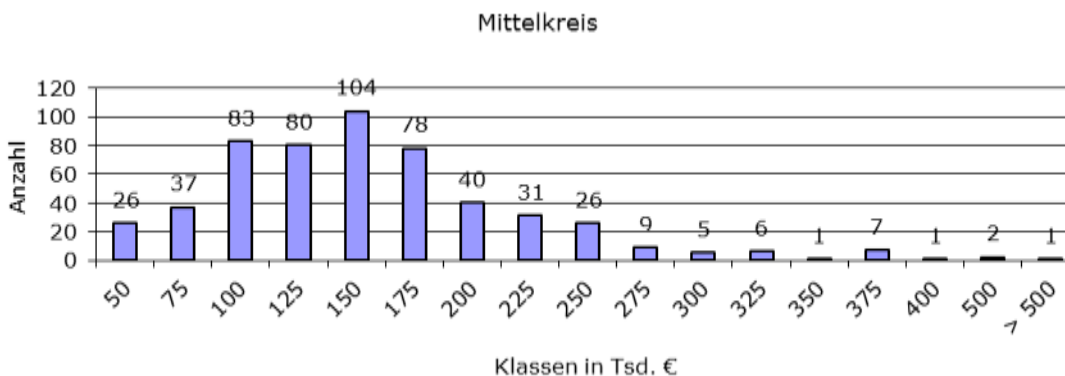
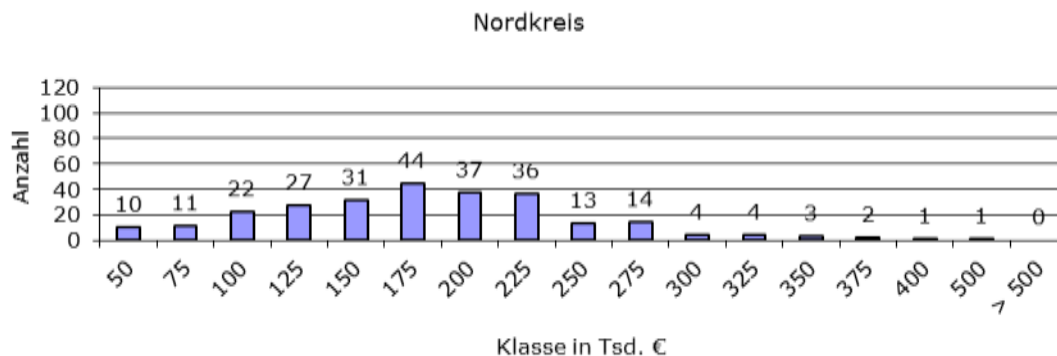
Klasse inTsd.	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
50	3	0	7	0	1	2	13	3	7	8	8	8	11
75	1	5	3	2	5	6	15	2	9	3	7	6	7
100	6	11	2	3	11	12	36	5	19	14	17	17	10
125	4	9	6	8	11	12	29	13	15	9	14	12	16
150	9	12	3	7	15	20	42	7	20	11	21	17	10
175	7	12	15	10	17	10	28	4	19	4	13	12	7
200	6	11	8	12	2	11	10	7	10	3	9	8	5
225	9	6	14	7	7	4	12	2	6	3	6	2	2
250	3	5	4	1	2	7	4	5	8	0	3	5	1
275	4	3	2	5	0	4	3	0	2	0	3	4	2
300	0	2	1	1	0	2	1	1	1	0	1	3	1
325	0	1	2	1	0	1	3	0	2	0	1	0	0
350	0	1	0	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0
375	0	0	1	1	1	1	3	2	0	0	0	0	0
400	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0
500	0	1	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	1
> 500	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0

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

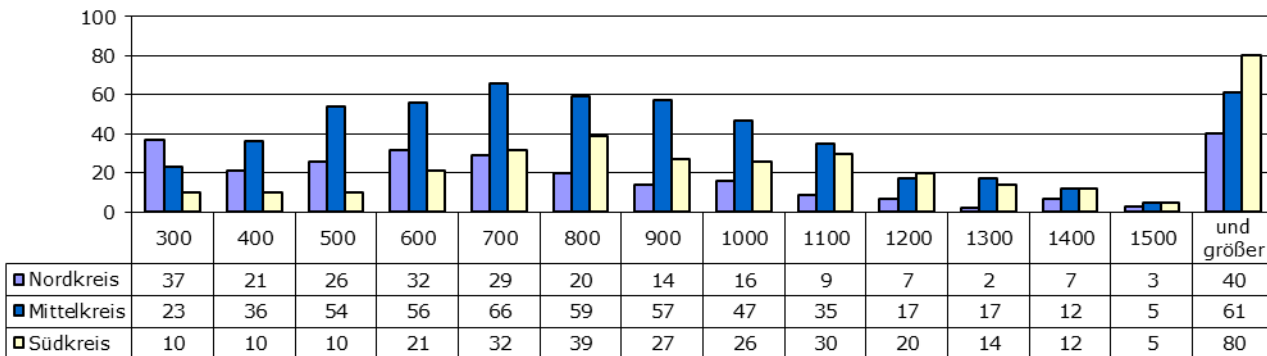
Häufigkeitsverteilung der Gesamtfläche von Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Doppel- und Reihenhäuser in der Region bzw. Stadt/Gemeinde

Klasse in m ²	Nordkreis				Mittelkreis					Südkreis			
	Hück	Lin	Rad	Wip	Ber	Eng	Gum	Mar	Wie	Mor	Nüm	Rei	Wal
300	12	3	14	8	3	6	11	1	2	0	3	3	4
400	6	3	7	5	3	4	20	4	5	2	3	2	3
500	9	12	3	2	6	6	25	5	12	2	6	1	1
600	7	12	7	6	8	6	25	5	12	3	8	5	5
700	5	9	9	6	10	11	23	7	15	6	12	8	6
800	4	7	6	3	5	11	17	7	19	8	11	14	6
900	1	6	4	3	10	9	17	8	13	4	8	6	9
1000	0	5	5	6	6	9	17	1	14	3	8	5	10
1100	2	2	3	2	5	6	12	1	11	6	10	8	6
1200	0	2	4	1	3	7	5	1	1	3	7	7	3
1300	0	2	0	0	2	4	7	0	4	2	5	4	3
1400	1	3	1	2	3	3	2	1	3	2	5	3	2
1500	0	2	0	1	0	1	3	0	1	0	3	2	0
und größer	5	12	7	16	9	9	20	10	13	16	21	28	15

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - nur individueller Wohnungsbau:



Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen - nur individueller Wohnungsbau -



6.3 Durchschnittliche Grundstückswerte bebauter Grundstücke

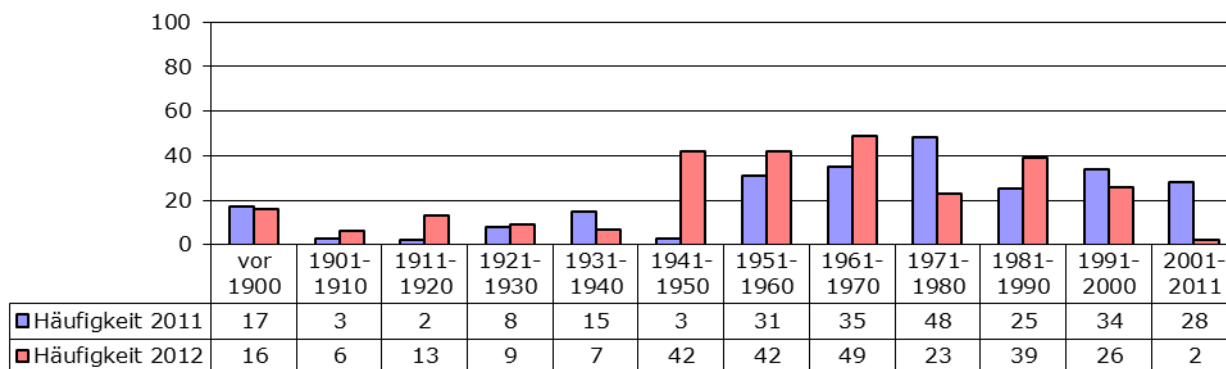
Einzelhäuser



Der Mittelwert für freistehende, **wiederverkaufte Einzelhäuser** (Ein- und Zweifamilienhäuser) betrug **rd. 146.700 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 140 m² (± 38 m²) und einem durchschnittlichen Grundstück von 600 m² (± 124 m²). Die Standardabweichung betrug rd. ± 52.600 €, der Median lag bei 140.000 €. Es wurden lediglich Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 m² bis 800 m² berücksichtigt. Diese Werte konnten aus 300 Kaufverträgen abgeleitet werden.

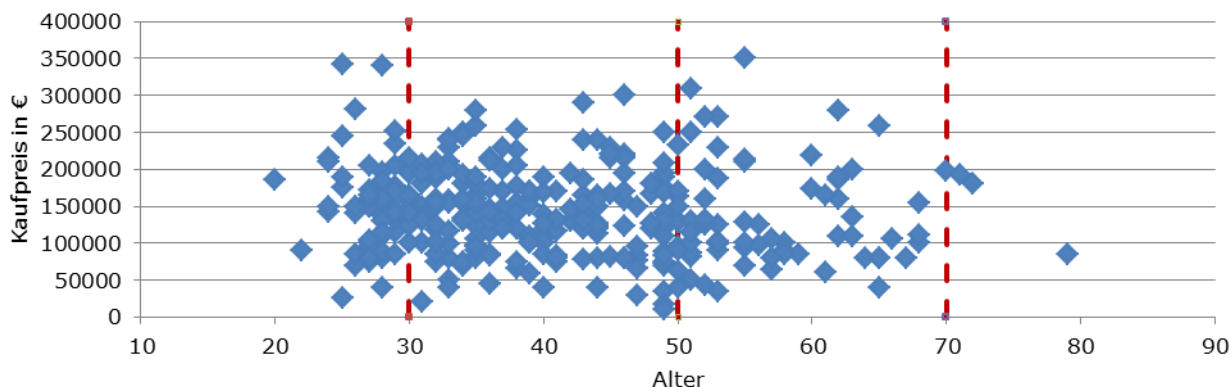
Damit liegt der Durchschnittswert leicht unter dem Niveau von 2011. In der Gegenüberstellung der Verteilung der verkauften Objekte erkennt man, dass 2012 schwerpunktmäßig Objekte der Baujahresgruppe 1941 -1970 verkauft wurden. Das mittlere Baujahr differierte jedoch um rd. 3 Jahr (2011 mittl. Bauj. 1966; 2012 mittl. Bauj. 1963).

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



Betrachtet man die Altersstruktur der Käufer dieser Objekte, stellt man fest, dass 60 % der Käufer zwischen 30 und 50 Jahre alt sind. Rd. 21 % der Käufer sind jünger als 30 Jahre. Die restlichen 19 % sind älter als 50 Jahre wobei 12 % zwischen 50 und 60 Jahre alt sind.

Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (Grundst. 350 - 800 m²) bezogen auf´s Alter der Käufer



Stadt/Gemeinde	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
Bergneustadt	145.100 ± 34.100	605 ± 110	148 ± 37	20
Engelskirchen	138.800 ± 50.900	615 ± 121	130 ± 28	21
Gummersbach	135.100 ± 46.000	573 ± 129	144 ± 34	67
Hückeswagen	181.700 ± 60.300	543 ± 131	146 ± 33	17
Lindlar	151.800 ± 56.600	561 ± 118	139 ± 33	34
Marienheide	142.500 ± 52.000	618 ± 139	110 ± 24	17
Morsbach	111.600 ± 24.400	585 ± 131	129 ± 14	10 *)
Nümbrecht	141.700 ± 33.400	646 ± 118	132 ± 43	19
Radevormwald	189.400 ± 46.300	624 ± 112	177 ± 55	13 *)
Reichshof	147.300 ± 60.100	680 ± 82	135 ± 47	20
Waldbröl	111.300 ± 50.700	641 ± 135	132 ± 45	12 *)
Wiehl	144.000 ± 49.600	620 ± 127	155 ± 43	38
Wipperfürth	202.400 ± 59.800	602 ± 93	144 ± 35	12 *)
Gesamt OBK	146.700 ± 52.600	600 ± 124	140 ± 38	300

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

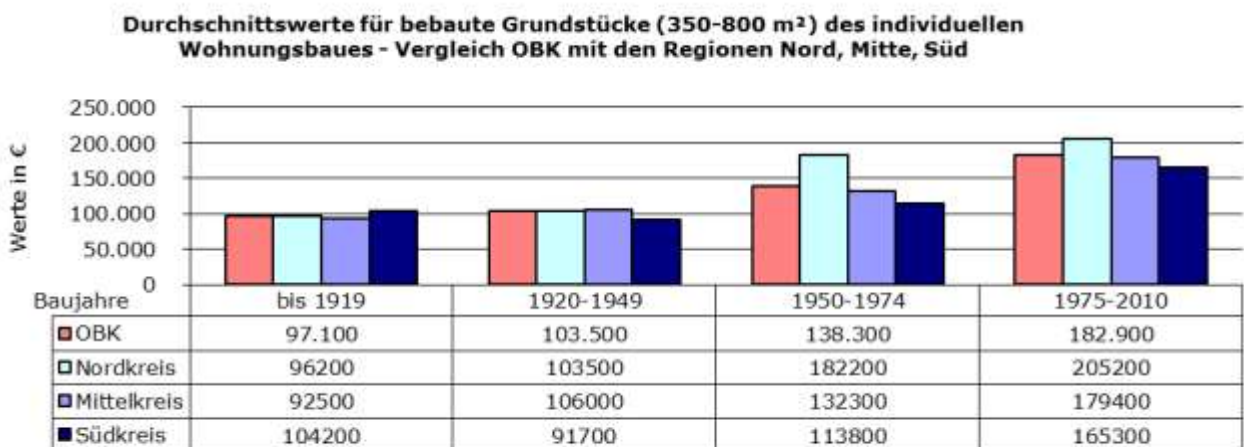
Die Aufteilung nach Baujahresklassen erfolgt für den gesamten Oberbergischen Kreis, da gemeindebezogen zu wenig Datenmaterial zur Verfügung steht.

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1919	97.100 ± 30.000	577 ± 111	131 ± 26	23 *)
1920-1949	103.500 ± 27.400	565 ± 124	121 ± 23	24 *)
1950-1974	138.300 ± 45.700	624 ± 121	136 ± 34	116
1975-2010	182.900 ± 47.300	576 ± 115	151 ± 43	90
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial			

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

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Durchschnittspreise der Gebäude in den meisten Baujahresklasse gegenüber dem Vorjahr leicht positiv entwickelt haben. Lediglich die Gebäude, die zwischen 1920 und 1949 errichtet wurden, gaben im Preis etwas nach.

Die Aufteilung der vorgenannten Werte auf die drei Regionen (Nord, Mitte, Süd) ist aus nachstehender Grafik zu ersehen.



Nachfolgend wird der Wert typischer freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bodenwert (Grundstücksgröße 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 (NHK 2000).

Baujahr	Ø Wert [€/m ² -Wohnfl.]	Ø Grundstückgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1924	875 ± 276	558 ± 112	137 ± 35	20
1925-1945	748 ± 322	552 ± 108	121 ± 23	9 *)
1946-1959	963 ± 317	650 ± 123	120 ± 24	26
1960-1969	1.018 ± 243	631 ± 112	132 ± 32	22
1970-1984	1.047 ± 268	630 ± 112	162 ± 46	26
1985-1999	1.248 ± 367	583 ± 135	147 ± 43	26
2000-2006	1.334 ± 312	499 ± 117	140 ± 37	14

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

Gegenüber 2011 stiegen die Durchschnittswerte um rd. 4 %. Hieraus und in Verbindung mit den Ergebnissen der Marktanpassung (Kap. 9.7) kann man schließen, dass sich nach der allgemeinen Finanz- und Wirtschaftskrise 2009/2010 der Immobilienmarkt in Oberberg wieder langsam erholt.

Doppelhäuser und Reihenendhäuser



Wiederverkaufte **Doppel- und Reihenendhäuser** (Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden im Mittel mit **rd. 151.400 €** bei einer Standardabweichung von **± 45.700 €** gehandelt. Der Median lag bei 150.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 356 m² (± 66 m²), wobei hier lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m² untersucht wurden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 124 m² (± 25 m²). Dieser Auswertung lagen 24 Objekte zugrunde.

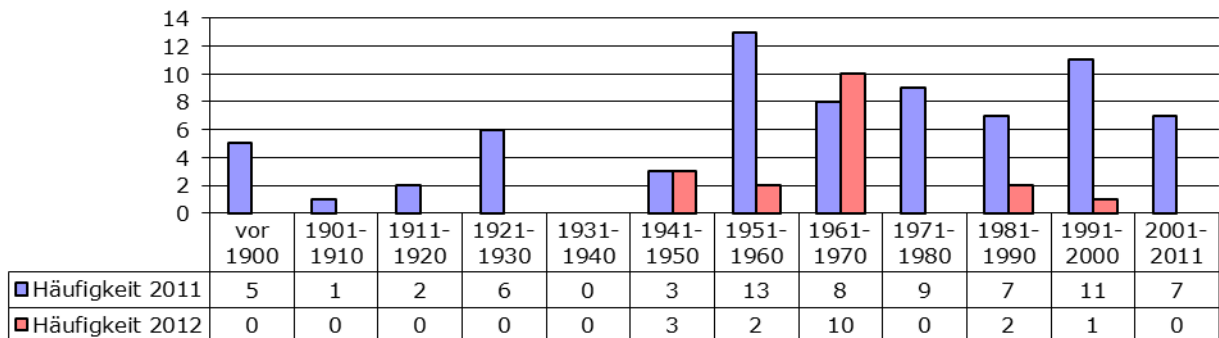
2012 lagen ebenso wie 2011 keine Neubauten von Doppel- und Reihenendhäuser im **Normaleigentum** zur Auswertung vor. Deshalb werden hier die Werte aus 2010 erneut wiedergegeben.

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.

Allerdings liegen 4 Kauffälle aus 2012 von **Neubauten** von Doppel- und Reihenendhäuser im **Wohnungseigentum** vor. Der Durchschnittswert betrug hier **172.200 €** bei einer Standardabweichung von **± 26.900 €**. Die mittlere Wohnfläche betrug **112 m² ± 11,5 m²**.

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 Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (Flächen 250 - 500 m²):

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949	kein auswertbares Datenmaterial			
1950-1974	138.100 ± 37.700	368 ± 74	108 ± 20	14 *)
1975-2010	167.800 ± 32.800	335 ± 47	136 ± 17	9 *)
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial			

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

Dem Gutachterausschuss lagen weitere auswertbare Verträge von wiederverkauften **Doppel- und Reihenendhäusern** vor, deren Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1 000 m² lagen. Hier betrug der Mittelwert **129.300 €** bei einer Standardabweichung von **± 49.600 €**. Der Median lag hier bei 124.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 648 m² (± 112 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 157 m² (± 27 m).

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	81.600 ± 31.400	602 ± 82	142 ± 43	5 *)
1950-1974	126.600 ± 40.200	654 ± 101	156 ± 11	10 *)
1975-2010	192.000 ± 40.500	627 ± 103	178 ± 13	3 *)
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial			

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

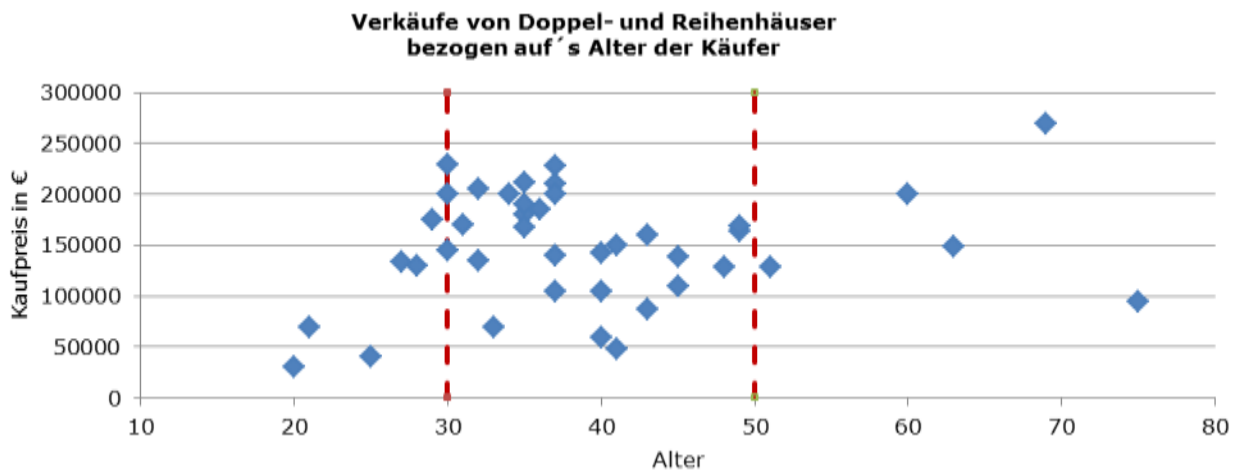
Reihenhäuser



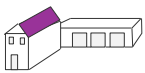
Reihenmittelhäuser wurden im Mittel mit **rd. 138.500 €** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei **± 42.900 €**. Der Median lag bei 142.500 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 219 m² (± 15 m²). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 118,5 m² (± 30 m²). Dieser Auswertung lagen 13 Objekte zugrunde. Der Durchschnittspreis lag somit über dem Niveau von 2011. Das durchschnittliche Baujahr lag 2012 bei 1986 während es 2011 bei rd. 1978 lag.

Betrachtet man die Altersstruktur der Käufer von Doppel- und Reihenhäuser (Grundstücks-

größen zwischen 150 und 500 m²) stellt man fest, dass 66 % der Käufer zwischen 30 und 50 Jahre alt sind. Rd. 22 % der Käufer sind jünger als 30 Jahre. Die restlichen 12 % sind älter als 50 Jahre.



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 2012 wurde hier mit 4 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 1,07 Mio. € und ein Flächenumsatz von 40,3 Hektar erzielt.

Die Spanne reichte von **67.000 € bis 750.000 €**. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 10 Hektar bei einer Spanne von 0,3 Hektar bis 32,4 Hektar.

In den letzten 10 Jahren wurden 44 Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben oder Resthöfen registriert. Insgesamt wurden hier rd. 17 Mio. Euro bei einem Flächenumsatz von rd. 374 Hektar umgesetzt. Betrachtet man hier lediglich Verkäufe mit einer Gesamtfläche von über 1 Hektar so liegt die Spanne der Kauffälle zwischen **93.000 und 1,66 Mio. Euro** bei einer durchschnittlichen Hofgröße von 11,9 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 entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz.

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			
	Anz.	Umsatz		Durchsch. Kaufpreis [Tsd. €]
		Geld [Mio. €]		
Bergneustadt	13	1,28	98,4	
Engelskirchen	12	1,00	83,1	
Gummersbach	112	9,53	85,1	
Hückeswagen	20	2,20	110,0	
Lindlar	36	5,54	153,9	
Marienneide	15	0,98	65,6	
Morsbach	3	0,29	95,3	
Nümbrecht	20	2,43	121,3	
Radevormwald	40	4,27	106,7	
Reichshof	8	0,58	72,5	
Waldbröl	19	1,95	102,9	
Wiehl	51	8,37	164,1	
Wipperfürth	39	6,39	163,9	
Oberbergischer Kreis	388	44,81	115,5	

	Wohnungseigentum in 2- und 3-Familienhäuser		
	Umsatz		Durchsch. Kaufpreis
	Anz.	Geld	[Tsd. €]
		[Mio. €]	
Bergneustadt	4	0,44	108,8
Engelskirchen	10	1,15	114,5
Gummersbach	21	2,22	105,6
Hückeswagen	6	0,81	134,5
Lindlar	16	1,67	104,3
Marienheide	5	0,55	109,8
Morsbach	1 1)		
Nümbrecht	10	0,72	72,5
Radevormwald	13	1,65	127,2
Reichshof	8	0,79	99,2
Waldbröl	4	0,46	114,0
Wiehl	23	2,43	105,5
Wipperfürth	21	3,24	154,2
Oberbergischer Kreis	142	16,12	114,0

1) Aus Datenschutzgründen hier keine Angabe

	Teileigentum			
	Umsatz		Durchschn. Kaufpreis	
	Anz.	Geld	alle	(ohne Stellpl.)
		[Mio. €]	[Tsd. €]	[Tsd. €]
Bergneustadt	5	0,41	81,3	194,5
Engelskirchen	0			
Gummersbach	25	0,73	29,1	87,0
Hückeswagen	3	0,02	5,3	0,0
Lindlar	12	0,13	10,6	0,0
Marienheide	5	0,34	68,2	158,5
Morsbach	0			
Nümbrecht	5	4,54	907,3	1502,1
Radevormwald	12	0,49	41,2	133,7
Reichshof	0			
Waldbröl	0			
Wiehl	31	0,52	16,8	102,8
Wipperfürth	20	0,27	13,4	46,3
Oberbergischer Kreis	118	7,43	63,0	334,0

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

7.2 Durchschnittswerte für Wohnungseigentum

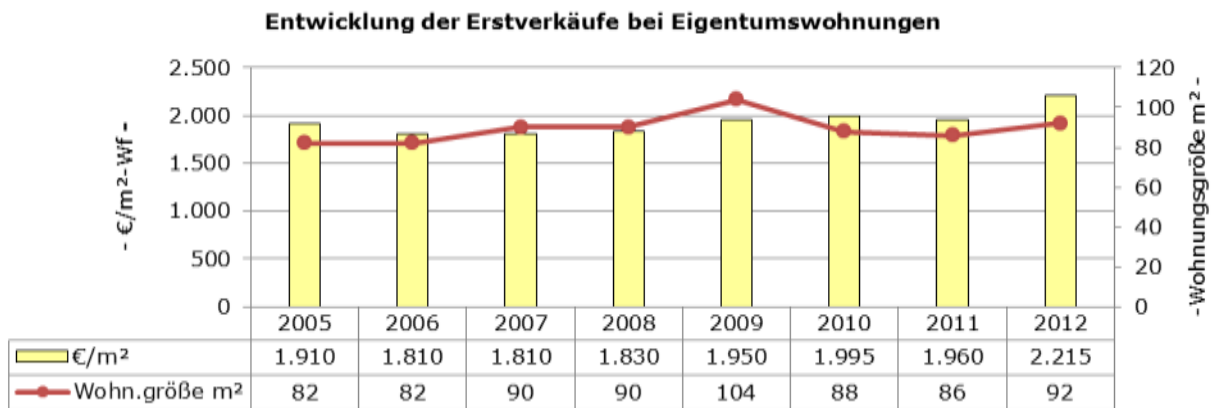
Für die Auswertung des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes standen 267 Kaufverträge zur Verfügung. Die Auswertung erfolgte mittels jahrgangsweiser Mittelbildung. Die Durchschnittswerte müssen mittels der entsprechenden Korrekturtabellen an das jeweilige Bodenpreisniveau angepasst werden und gelten dann als **Vergleichsfaktoren** für Eigentumswohnungen.

7.2.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)

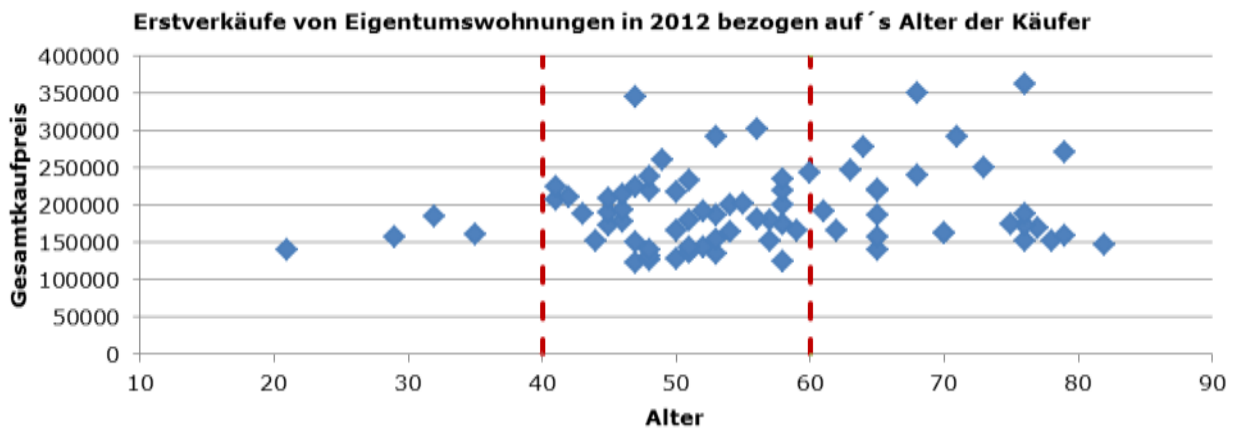
Der Durchschnittswert für **erstverkaufte Eigentumswohnungen** lag mit durchschnittlich **2.215 €/m²** deutlich über dem Vorjahresniveau (+13 %). Dieser Wert konnte aus 83 Kauffällen, die sich auf 15 Baumaßnahmen und 7 Gemeinden verteilen, abgeleitet werden. Die Standardabweichung betrug **± 298 €/m²** bei einem Median von 2.225 €/m². Die Wohnungsgrößen lagen i.M. bei 92 m² bei

einer Spanne von 55 bis 140 m². Der Wert für Garagen-, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesem Wert nicht enthalten. In diese Auswertung sind auch solche Wohnungen eingeflossen, die den Hinweis „barrierefreies Wohnen“ hatten. Die heute angebotenen Eigentumswohnungen beinhalten fast alle diesen Standard. Eine Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes ist aus dem Datenmaterial 2012 nicht abzuleiten.

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Erstverkäufen bei Eigentumswohnungen.



Betrachtet man die Altersstruktur der Käufer von neuen Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) stellt man fest, dass 34,5 % der Käufer über 60 Jahre alt sind. Nur 3,5 % der Käufer sind jünger als 40 Jahre. Knapp 2/3 der Käufer (62 %) sind zwischen 40 und 60 Jahre alt. Viele ältere Käufer trennen sich von ihrem bisherigen Einfamilienhaus und ziehen in eine Eigentumswohnung. Diese liegen i.d.R. städtisch mit entsprechender Infrastruktur (Geschäfte, Ärzte, Apotheken, gute Verkehrsanbindung...) oft verbunden mit der Möglichkeit des betreuten Wohnens.



7.2.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg gegenüber dem Vorjahr um durchschnittlich 2,3 %. Allerdings konnte eine unterschiedliche Preisentwicklung beobachtet werden. Während bei Eigentumswohnungen der Baujahresgruppen 1955 bis 1970 eine Preisrückgang von rd. 3 % zu verzeichnen war, stiegen die Preise bei Wohnungen der Baujahresgruppe 1975 bis 2005 um rd. 5 %. Es wurden lediglich baujahrestypische Wohnungen, d.h. ohne Modernisierungen, ausgewertet. Allerdings ist bei den älteren Wohnungen bis 1965 zu vermuten, dass die Durchschnittswerte letztendlich doch durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinflusst sind.

Tabelle: Wohnungseigentumspreise in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten

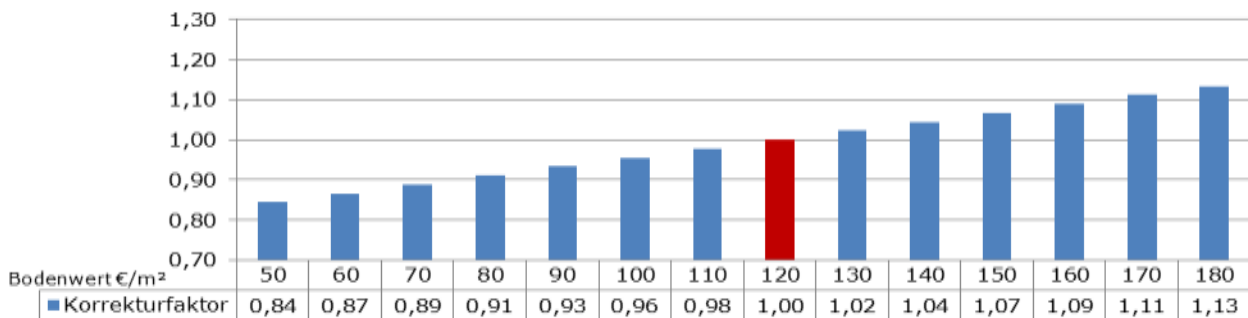
Baujahr	Durchschnittspreis [€/m ²]	Standard- abweichung	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m ²]
1955	785 *	± 234	70 ± 23
1960	720 *	± 238	70 ± 17
1965	745 *	± 278	73 ± 14
1970	770 *	± 267	75 ± 18
1975	815 *	± 213	80 ± 22
1980	955 *	± 195	86 ± 23
1985	1.035 *	± 194	78 ± 22
1990	1.100 *	± 222	76 ± 16
1995	1.256 *	± 282	78 ± 14
2000	1.445 *	± 293	96 ± 18
2005	1.650 *	± 274	101 ± 13

*) Durchschnittswerte auf 5,-€ gerundet

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

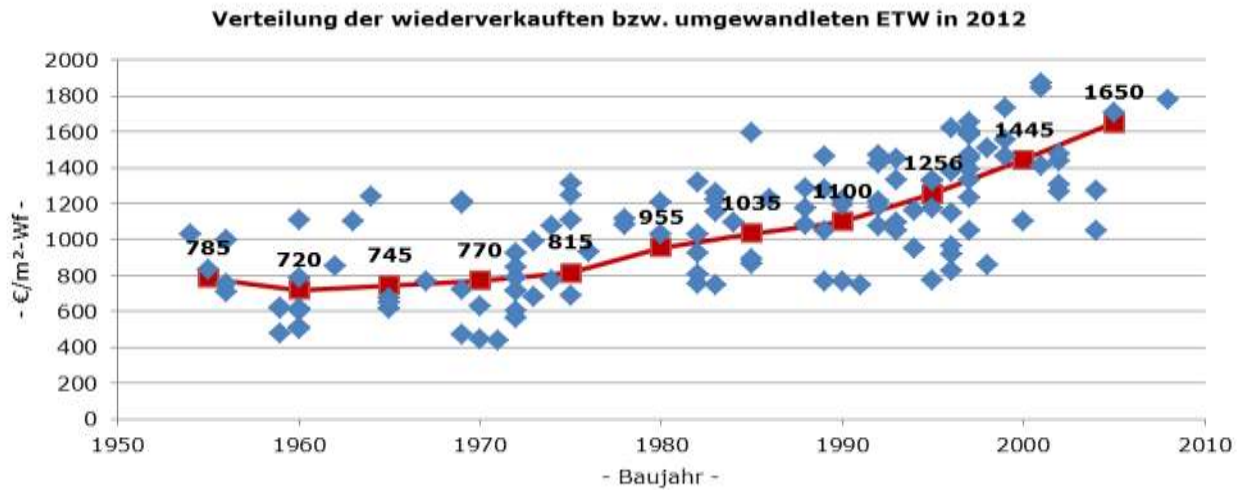
Da der Kaufpreis von wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen u.a. von der Lage abhängig ist und sich die Lagequalität vor allem im Bodenwert widerspiegelt, wurde die Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwert untersucht. Hierzu wurden Kauffälle von Eigentumswohnungen des Jahres 2012 ausgewertet. Es zeigte sich, dass die oben aufgeführten Durchschnittswerte an den jeweiligen Bodenwert anzupassen sind.

Korrekturfaktoren für wiederverkaufte und umgewandelte Eigentumswohnungen

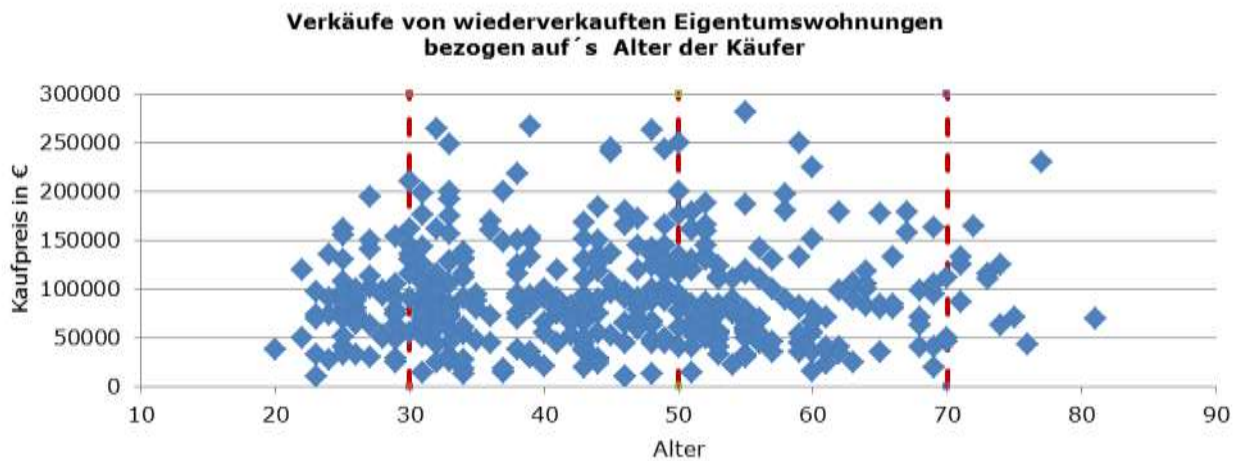


Diese Tabelle gilt lediglich für die zuvor genannten Tabellenwerte von wiederverkauften und umgewandelten Eigentumswohnungen und nicht für die Ergebnisse aus Kap. 7.2.3.

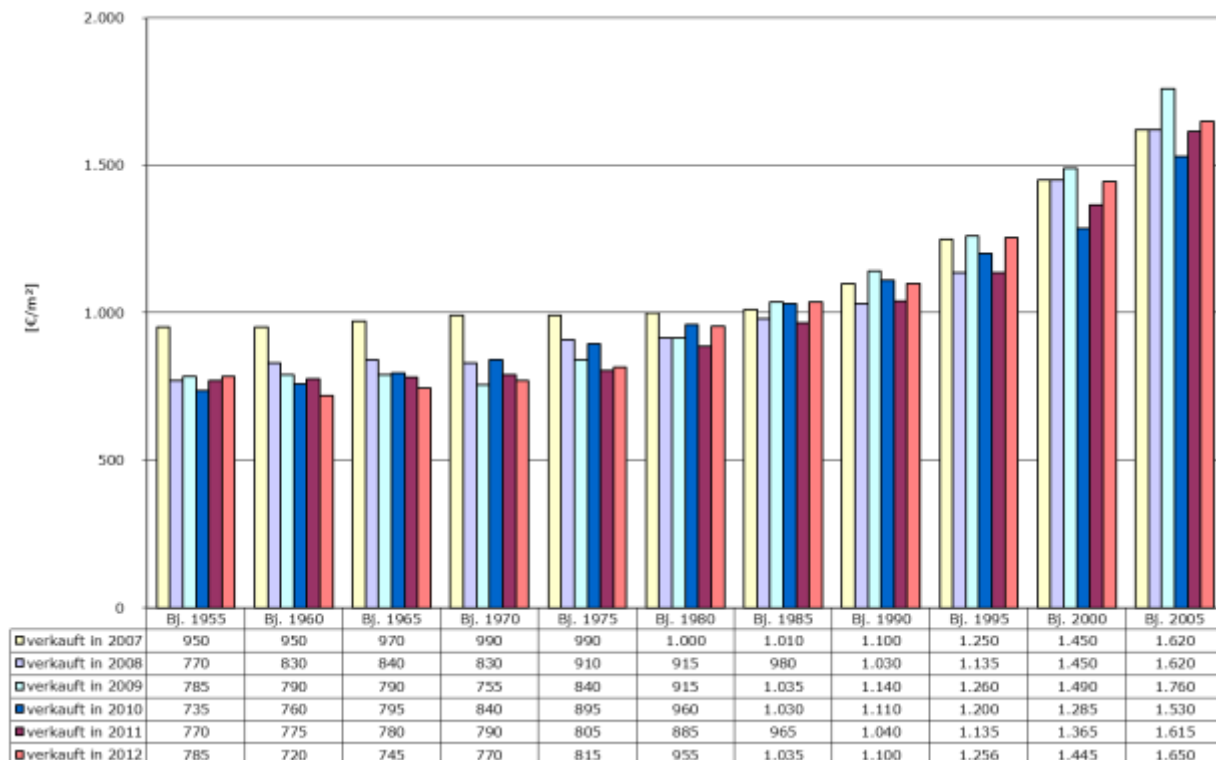
Folgende Grafik zeigt die Verteilung der Kauffälle in Verbindung mit den entsprechenden Durchschnittspreisen:



Betrachtet man die Altersstruktur der Käufer von wiederverkauften Eigentumswohnungen stellt man fest, dass 50 % der Käufer zwischen 30 und 50 Jahre alt sind. Rd. 16 % der Käufer sind jünger als 30 Jahre. 31 % sind zwischen 50 und 70 Jahre alt und die restlichen 3 % sind älter als 70 Jahre.



Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der wiederverkauften Eigentumswohnungen seit 2007.



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. Insgesamt zeigte sich, dass das Wertniveau in diesen ETW-Anlagen durchschnittlich immer noch **rd. 33 % (± 25 %) unter den auf Seite 76 genannten Werten lagen**. Damit haben sich die Werte gegenüber den Vorjahren etwas erholt.

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 64 Kauffälle ohne bzw. mit nur geringen Modernisierungseinflüssen zugrunde.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 105 m² (± 38 m²) errechnet sich ein Mittelwert von **1.078 €/m²-Wohnfläche** (± 403 €/m²). Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

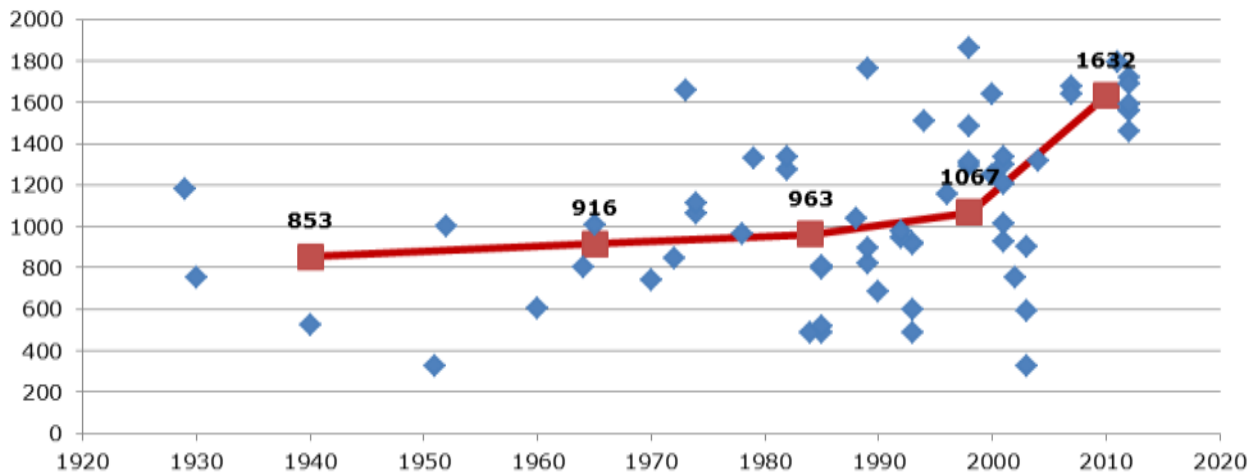
Baujahr	Ø Wert [€/m ² -Wohnfl.]	Ø Grundstücksgröße ²⁾ [m ²]	Ø Wohnfläche [m ²]	Anzahl
bis 1949	853 ± 233	1.098 ± 839	104 ± 40	8 ¹⁾
1950-1974	916 ± 352	958 ± 200	109 ± 38	10 ¹⁾
1975-1989	963 ± 381	1.046 ± 720	108 ± 41	13 ¹⁾
1990-2005	1.067 ± 375	723 ± 391	102 ± 44	25
2006-2012	1.632 ± 101	507 ± 102	101 ± 18	9 ¹⁾

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

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

Der Einfluss der Lage wurde untersucht, ist bei den Eigentumswohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern in 2012 jedoch nicht festzustellen.

**Verteilung der Kauffälle von umgewandelten
2/3-Familienhäusern in Eigentumswohnungen - 2012**



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 stieg 2012 insgesamt um ca. 4 % gegenüber 2011.

Der durchschnittliche **Erstverkauf** von **Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze** betrug 2012 **rd. 11.300 €** bei einer Standardabweichung von **± 3.400 €**. Die Spanne reichte von 5.800 € bis 15.000 €. Diese Werte konnten aus 37 Kaufpreisen ermittelt werden.

Dem gegenüber lag der durchschnittliche **Erstverkauf** von **Tiefgaragenstellplätzen mit dem Hinweis „altersgerechtes Wohnen“** zwischen **rd. 16.000 € und 18.000 €**. Die Spanne reichte von 8.250 € bis 22.000 €. Diese Werte konnten aus 22 Kaufpreisen aus 4 Anlagen ermittelt werden.

Wiederverkaufte Garagen- oder Tiefgaragenstellplätze lagen 2012 durchschnittlich bei **rd. 6.700 €** bei einer Standardabweichung von **± 3.000 €**. Die Spanne reichte von 2.500 € bis 13.500 €. Diese Werte konnten aus 38 Kaufpreisen ermittelt werden.

Carportstellplätze wurden in 2012 durchschnittlich mit **rd. 8.800 €** gehandelt. Die Standardabweichung betrug **± 2.170 €**. Hier reichte die Spanne von 5.000 € bis 10.000 €. Dieser Wert konnte ledig-

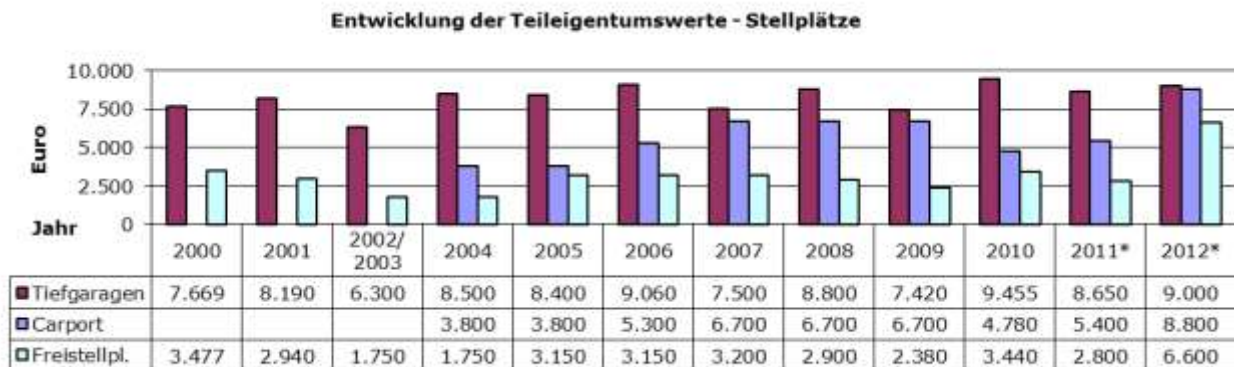
lich aus 5 Kaufpreisen ermittelt werden und bezieht sich auf **Erstverkäufe**. Er ist aufgrund der geringen Anzahl statistisch nicht gesichert.

Zum Vergleich: **Carportstellplätze** wurden **in 2011** durchschnittlich mit rd. **5.400 €** gehandelt. Die Standardabweichung betrug $\pm 1.100 \text{ €}$. Hier reichte die Spanne von 5.000 € bis 7.900 €. Dieser Wert konnte lediglich aus 7 Kaufpreisen ermittelt werden und war ebenfalls statistisch nicht gesichert.

Für **Außenstellplätze** betrug der Durchschnittswert rd. **6.600 €**. Die Standardabweichung betrug $\pm 1.280 \text{ €}$. Die Spanne reichte von 4.000 € bis 7.500 €. Dieser Wert konnte lediglich aus 15 Kaufpreisen aus nur 4 Neubauanlagen ermittelt werden.

Zum Vergleich: Für **Außenstellplätze** betrug der Durchschnittswert **in 2011** rd. **2.800 €**. Die Standardabweichung betrug $\pm 1.605 \text{ €}$. Die Spanne reichte von 1.000 € bis 5.000 €. Dieser Wert konnte lediglich aus 6 Kaufpreisen ermittelt werden und war somit statistisch nicht gesichert.

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



*) Der Wert für Garagen-/Tiefgaragenstellplätze 2012 stellt einen Durchschnittswert von Erstverkäufen und Wiederverkäufen dar. Differenzierung siehe oben. Entsprechend auch in 2011.



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.boris.nrw.de oder unter www.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> aufzurufen. **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 oder Nutzungsarten. RIO bietet dem Nutzer eine leichte Navigation, die ihn über Orte, Straße/Hausnummer oder über Flurstücke an das Ziel bringt. Neben den Bodenrichtwerten (Stichtage: 1.1.2004 bis 1.1.2013) finden Sie u.a. 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 überplanten Außenbereich

Im Oberbergischen Kreis trifft man im nicht überplanten 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 Gemeinden Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald und Wipperfürth wurde eine vierte Bodenrichtwertzone (mäßig/mittel) eingeführt, um lokale Wertsprünge besser berücksichtigen zu können. Allen so be-

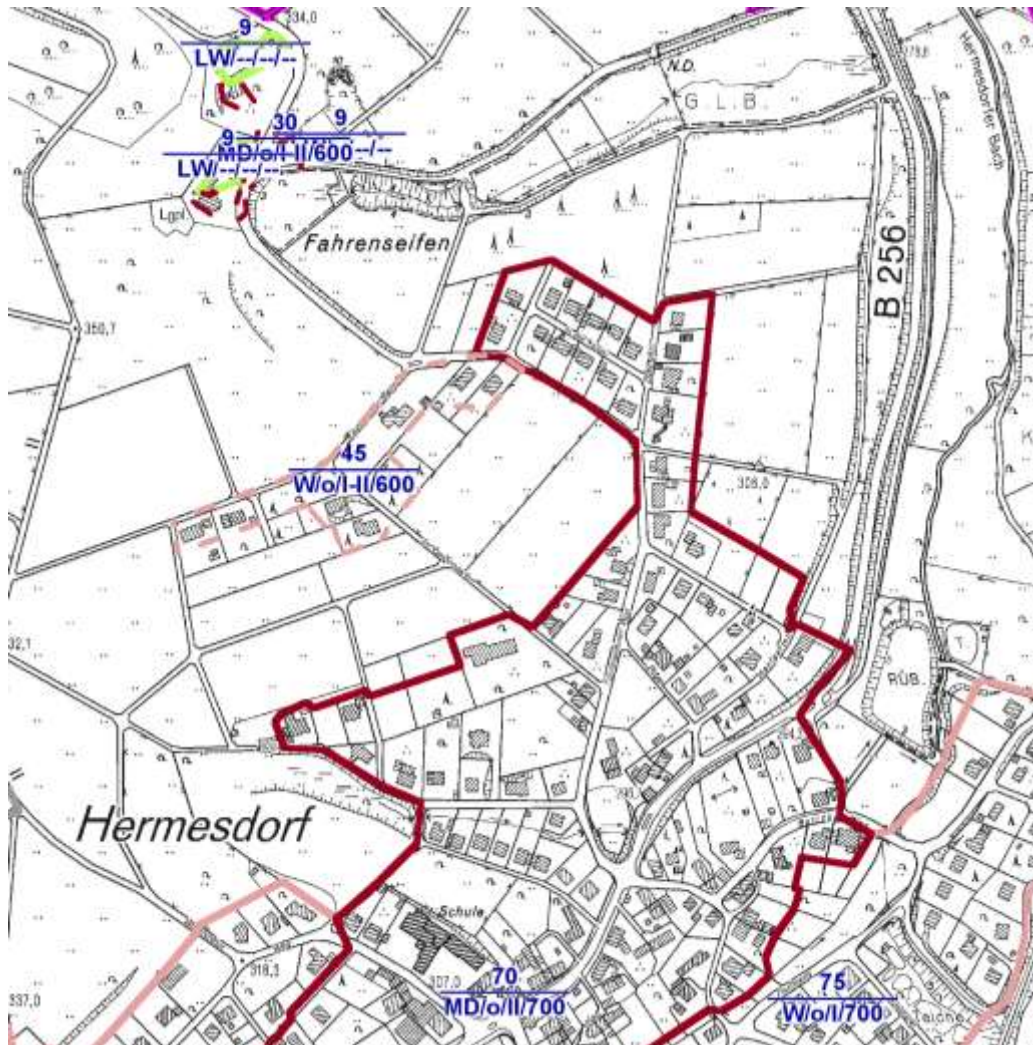
schlossenen 43 Bodenrichtwertzonen ist eine Ausweisung als MD bzw. W-Lage mit I- bis II-geschossiger offener Bauweise und einer Richtwertgrundstücksgröße von 600 m² gemeinsam. Parallel dazu legte der Ausschuss in gleicher Zahl Bodenrichtwerte für die mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebauten 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: 1.1.2013). 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. Sie spiegeln typische Bodenwerte von Wohnbaugrundstücken in den Hauptgemeindeorten und den jeweiligen dörflichen Lagen wieder.

Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte auf Basis der 2013er 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.boris.nrw.de bzw. www.rio.obk.de eingesehen werden.

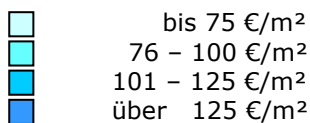
Stadt / Gemeinde	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]
Bergneustadt	105	90	70	35	-	25
dörfliche Lagen	80	55	45			
Engelskirchen	140	110	85	50	40	35
dörfliche Lagen	95	80	70			
Gummersbach	180	110	80	45	35	30
dörfliche Lagen	100	80	65			
Hückeswagen	160	140	120	45	40	-
dörfliche Lagen	140	110	80			
Lindlar	165	130	-	50	35	30
dörfliche Lagen	135	105	70			
Marienheide	110	85	-	40	35	25
dörfliche Lagen	100	70	50			
Morsbach	70	60	55	35	25	20
dörfliche Lagen	65	50	40			
Nümbrecht	120	105	90	35	30	25
dörfliche Lagen	85	70	50			
Radevormwald	165	140	130	50	40	30
dörfliche Lagen	120	95	70			
Reichshof (Eckenhagen/Denklingen)	100	75	-	40	30	25
dörfliche Lagen	70	60	45			
Waldbröl	105	80	65	35	30	-
dörfliche Lagen	75	60	45			
Wiehl	160	115	80	40	35	30
dörfliche Lagen	110	75	65			
Wipperfürth	140	120	90	40	35	25
dörfliche Lagen	110	90	65			

8.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe

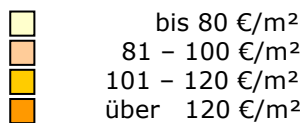
Nachfolgende Grafik zeigt die Durchschnittswerte in den entsprechenden Lagen:



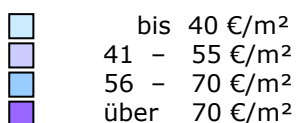
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – gute Wohnlage (jeweilige Hauptgemeindeorte)



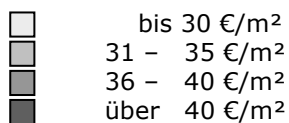
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – mittlere Wohnlage (Hauptgem.ort/Dorflage)

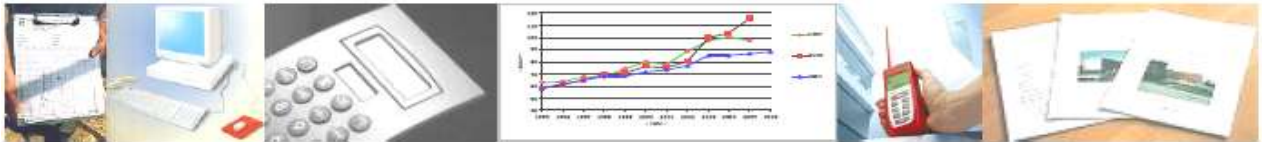


Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – mäßige Wohnlage (Dorflagen)



Gewerbebauland, gute Lage





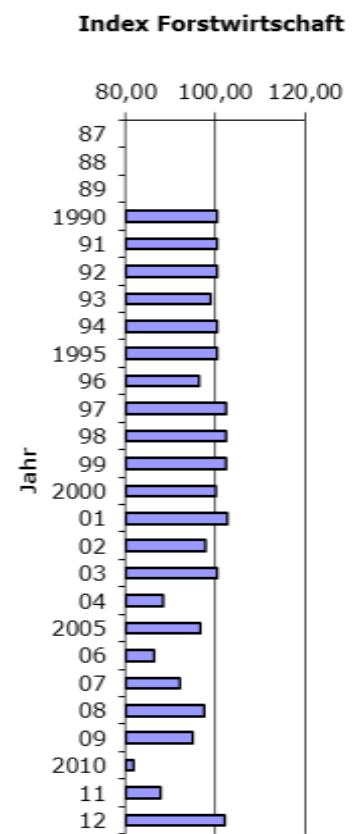
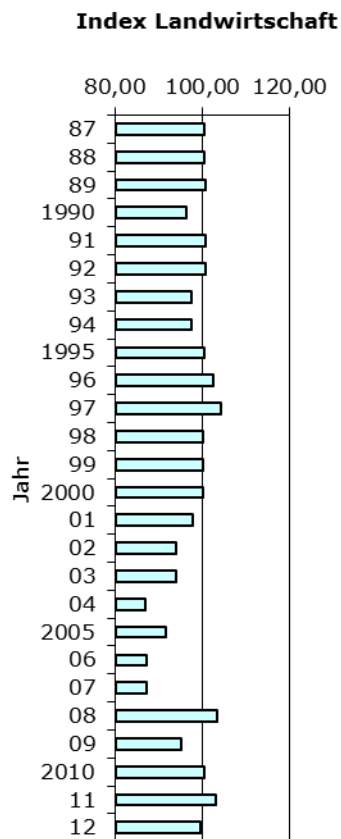
9. Erforderliche Daten für die Wertermittlung

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

9.1 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Tabelle: Index Land-/ Forstwirtschaft

Jahr	Index 2000=100	
	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
12	99,69	102,04

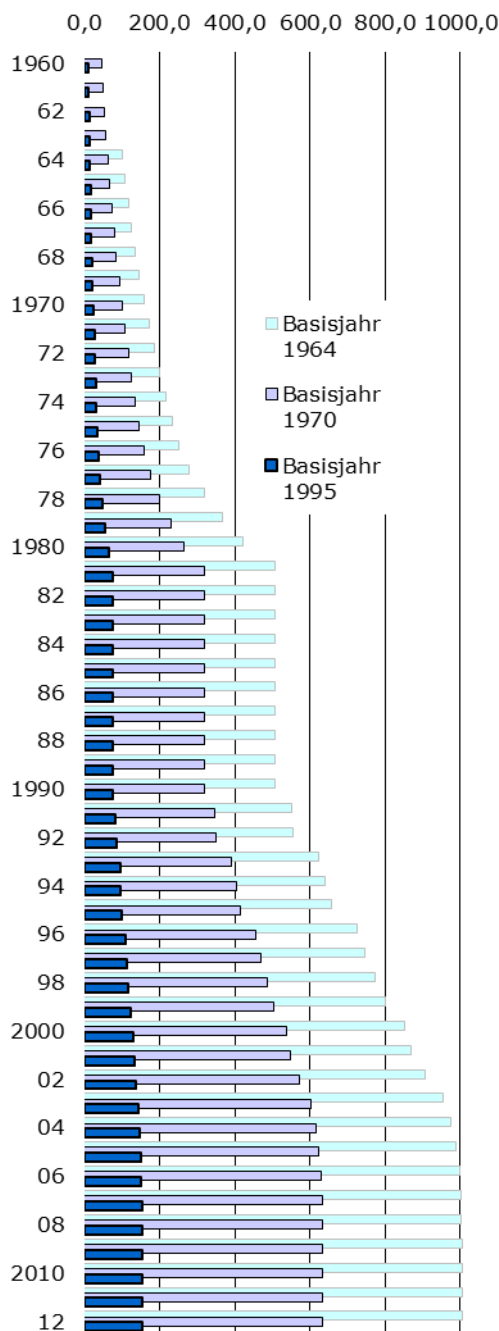


9.2 Bodenpreisindexreihen

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.

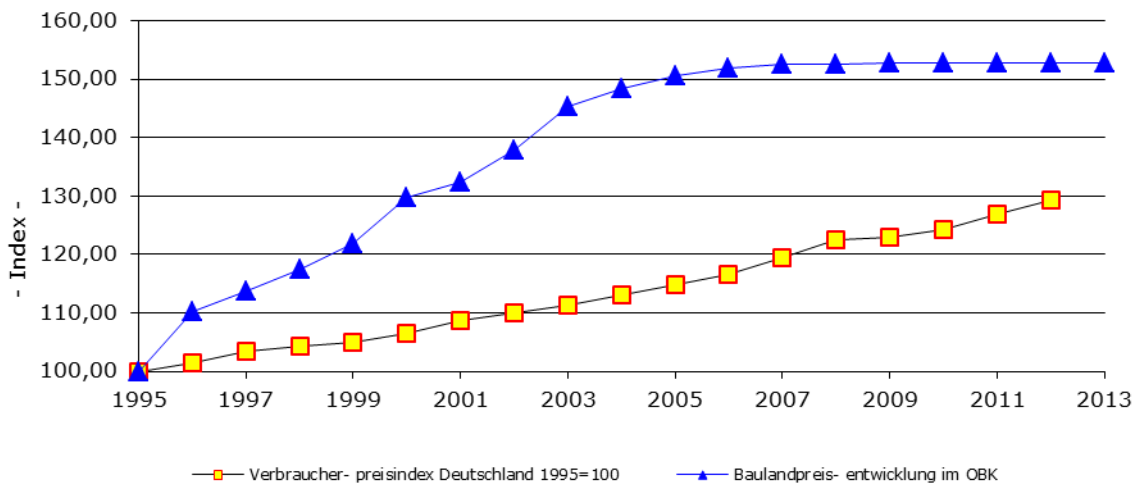
Tabelle: Baulandpreisindex für Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis

Jahr	1964=100	1970=100	1995=100
1960		46,3	11,2
61		50,0	12,1
62		54,0	13,0
63		58,4	14,1
64	100,0	63,0	15,2
65	108,0	68,1	16,4
66	116,6	73,5	17,7
67	126,0	79,4	19,2
68	136,0	85,7	20,7
69	146,9	92,6	22,4
1970	158,7	100,0	24,1
71	171,4	108,0	26,1
72	185,1	116,6	28,2
73	199,9	125,9	30,4
74	215,9	136,0	32,8
75	233,2	146,9	35,5
76	251,8	158,7	38,3
77	277,0	174,6	42,2
78	318,5	200,7	48,5
79	366,3	230,8	55,7
1980	421,3	265,4	64,1
81	505,5	318,5	76,9
82	505,5	318,5	76,9
83	505,5	318,5	76,9
84	505,5	318,5	76,9
85	505,5	318,5	76,9
86	505,5	318,5	76,9
87	505,5	318,5	76,9
88	505,5	318,5	76,9
89	505,5	318,5	76,9
1990	505,5	318,5	76,9
91	551,8	347,7	83,9
92	554,3	349,3	84,3
93	623,0	392,6	94,8
94	639,8	403,2	97,3
95	657,3	414,2	100,0
96	724,7	456,7	110,3
97	746,9	470,7	113,6
98	772,5	486,8	117,5
99	801,6	505,1	121,9
2000	852,2	537,0	129,6
01	870,0	548,2	132,4
02	906,2	571,0	137,9
03	955,1	601,8	145,3
04	976,1	615,1	148,5
05	989,8	623,7	150,6
06	998,7	629,3	151,9
07	1002,7	631,8	152,5
08	1002,7	631,8	152,5
09	1003,7	632,4	152,7
2010	1003,7	632,4	152,7
11	1003,7	632,4	152,7
12	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.

Vergleich Baulandpreisentwicklung OBK / Verbraucherpreisentwicklung BRD



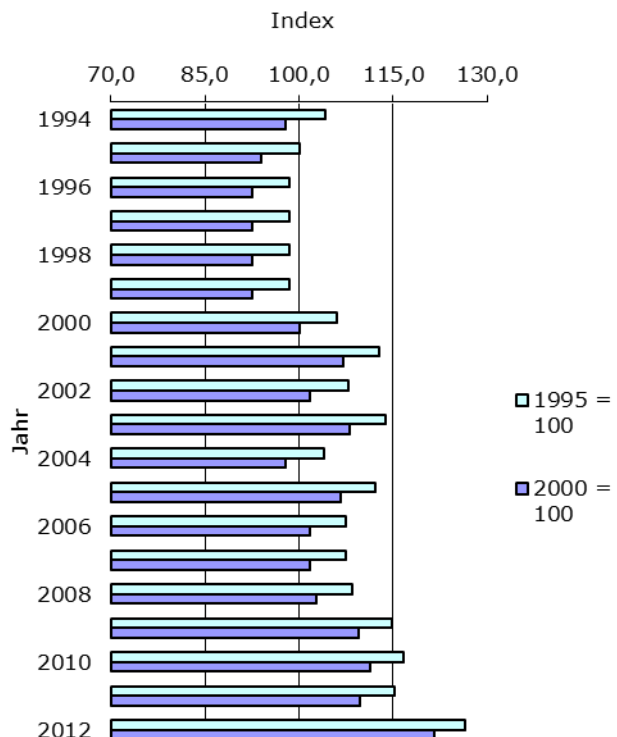
Quelle: Statistisches Bundesamt (Der Verbraucherpreisindex basiert auf das Jahr 2010 und wurde auf 1995 umgerechnet)

9.3 Indexreihen für Eigentumswohnungen

Aus den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurden nachfolgende Indexreihen abgeleitet.

Tabelle: Eigentumswohnungsindex

Jahr	1995 = 100	2000 = 100
1994	104,2	97,9
1995	100,0	93,9
1996	98,5	92,5
1997	98,5	92,5
1998	98,5	92,5
1999	98,5	92,5
2000	106,1	100,0
2001	112,7	107,0
2002	107,8	101,8
2003	113,8	108,1
2004	104,0	97,9
2005	112,2	106,6
2006	107,5	101,7
2007	107,5	101,7
2008	108,5	102,8
2009	114,8	109,4
2010	116,6	111,3
2011	115,1	109,7
2012	126,4	121,6



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 800 m². Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 695 m². Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch noch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1 000 m² und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 310 Kauffälle der Jahre 2011 und 2012 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:

$$y = -0,0003x + 1,1381 \quad (x = \text{Grundstücksgröße})$$

Das untersuchte Datenmaterial beinhaltet zwar Flächen zwischen 200 und 1 300 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 Abstimmung gibt (z.B. spezieller Zuschnitt).

Anwendungsbeispiel der obigen Formel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²

Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²

Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

$$y_{600} = -0,0003 \times 600 + 1,1381 = 0,9581$$

$$y_{450} = -0,0003 \times 450 + 1,1381 = 1,0031$$

Umrechnung:

$$130 \text{ €/m}^2 \times 1,0031 / 0,9581 = 136,10 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 136,00 \text{ €/m}^2$$

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	1,06	1,10	1,13	
350	1,05	1,08	1,11	
400	1,03	1,06	1,09	1,13
450	1,02	1,05	1,08	1,11
500	1,00	1,03	1,06	1,09
550	0,99	1,01	1,04	1,07
600	0,97	1,00	1,03	1,06
650	0,96	0,99	1,01	1,04
700	0,94	0,97	1,00	1,03
750	0,93	0,96	0,99	1,01
800	0,92	0,94	0,97	1,00
850	0,90	0,93	0,96	0,99
900	0,89	0,92	0,95	0,97
950		0,91	0,93	0,96
1.000		0,89	0,92	0,95
1.050			0,91	0,93
1.100			0,90	0,92

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²

Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²

Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

Umrechnung:

$$130 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 136,50 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 136,00 \text{ €/m}^2$$

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*	Vertrauens- bereich 95% ±	Gesamtkauf- preis Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1924 (1876)	865 540-1.255	77	130.900 63.800-230.000	880 440-1.385	149 100-215	52
1925-1945 (1934)	970 625-1.520	107	128.500 72.500-200.000	728 385-1.260	131 85-165	34
1946-1959 (1955)	1.045 700-1.495	69	130.200 85.200-192.000	824 485-1.345	122 85-160	74
1960-1969 (1964)	1.085 760-1.495	69	139.200 85.000-210.000	818 500-1.125	128 85-170	70
1970-1984 (1976)	1.120 760-1.530	59	167.850 100.000-250.000	868 525-1.275	148 90-205	88
1985-1999 (1994)	1.290 835-1.695	81	186.000 119.000-253.600	715 415-1.105	143 105-180	55
2000-2008 (2003)	1.395 945-1.795	98	204.200 138.000-275.300	672 400-1.050	145 105-180	37

Neubauten ab 2009

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) - statistisch nicht gesichert

Auswertzeitraum 2011 und 2012

Wie bei den Marktanpassungsfaktoren ist auch bei den Sachwertfaktoren ein Nord-Süd-Gefälle zu beobachten. Vergleiche dazu nachfolgende Korrekturfaktoren.

Wie ist mit diesen Daten umzugehen?

Grundsätzlich sind die fett gedruckten Werte als Mittelwerte anzuhalten. Die darunter ausgewiesene Spanne gibt an, dass i.d.R. 80 % der ausgewerteten Daten innerhalb dieser Spanne lagen. Der Vertrauensbereich ist ein Maß der Genauigkeit. Er sagt aus, dass mit 95 % Wahrscheinlichkeit der fett abgedruckte Mittelwert innerhalb der \pm -Spannbreite liegt.

Da die Grundstücke so gut wie nie den Durchschnittsparametern entsprechen, kann man je nach Ausprägung der Merkmale Zu- oder Abschläge vom Mittelwert vornehmen.

Die einzelnen Einflussgrößen können wie folgt berücksichtigt werden:

Einfluss	Größenänderung	Auswirkung
Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth		+ 4 %
Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl		- 1 %
Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl		- 9 %
Grundstücksgröße	+ 200 m ²	+ 1,5 %
	- 200 m ²	- 1,5 %
Wohnungsgröße	+ 25 m ²	- 5 %
	- 25 m ²	+ 5 %
Baujahr	innerhalb der Baujahresgruppe i.d.R. jedoch zu vernachlässigen	max. \pm 1,5 %
Wohnlage	gut	bis max. + 20 %
Die mittlere Wohnlage ergibt sich aus der Tabelle der gebietstypischen Werte auf Seite 85. Weicht der Bodenrichtwert nach oben oder unten von dem in der Tabelle angegebenen typischen Wert der mittleren Lage ab, kann eine Korrektur von \pm 4 % je \pm 10 € Abweichung vorgenommen werden.	mittel	\pm 0 %
Wohnlage	mäßig	bis max. - 20 %

Zwei Beispiele einer Vergleichswertberechnung:

1) Einfamilienhaus in guter Wohnlage in Wipperfürth, Bodenrichtwertniveau 130 €/m², Grundstücksgröße 825 m², Baujahr 1972, 124 m²-Wohnfläche, baujahrestypische Ausstattung, mittleres BRW-Niveau lt. Tabelle Seite 86 in Wipperfürth 120 €/m².

Besonderheiten: geschätzte Baumängel/-schäden 20.000 €, separate Garage mit einem geschätzten Zeitwert von 5.000 €.

Vergleichswert:

Baujahresgruppe 1970-1984: **1.120** €/m²-Wf., 868 m² durchschn. Grundstücksgröße; 148 m²-Wf., mittlere Wohnlage wird unterstellt.

1.120 €/m² x 1,04 (wegen Gemeinde) x 1 (Einfluss größere Grundstücksfläche ist zu vernachlässigen) x 1,05 (wegen kleinerer Wohnfläche) x 1,04 (wegen guter Wohnlage – nach sachverst. Ermessen) = 1.272 €/m²-Wf.

124 m ² -Wf. x 1.272 €/m ² -Wf.	=	157.728 €
zuzüglich Zeitwert Garage	+	5.000 €
abzüglich Ansatz Baumängel/-schäden	-	20.000 €
Vergleichswert	=	142.728 € ger. 143.000 €

2) Einfamilienhaus in guter Wohnlage in Waldbröl, Bodenrichtwertniveau 90 €/m², Grundstücksgröße 825 m², Baujahr 1972, 124 m²-Wohnfläche, baujahrestypische Ausstattung, mittleres BRW-Niveau lt. Tabelle Seite 86 in Waldbröl 80 €/m².

Besonderheiten: geschätzte Baumängel/-schäden 20.000 €, separate Garage mit einem geschätzten Zeitwert von 5.000 €.

Vergleichswert:

Baujahresgruppe 1970-1984: **1.120** €/m²-Wf., 868 m² durchschn. Grundstücksgröße; 148 m²-Wf., mittlere Wohnlage wird unterstellt.

1.120 €/m² x 0,91 (wegen Gemeinde) x 1 (Einfluss größere Grundstücksfläche ist zu vernachlässigen) x 1,05 (wegen kleinerer Wohnfläche) x 1,04 (wegen guter Wohnlage – nach sachverst. Ermessen) = 1.113 €/m²-Wf.

124 m ² -Wf. x 1.113 €/m ² -Wf.	=	138.012 €
zuzüglich Zeitwert Garage	+	5.000 €
abzüglich Ansatz Baumängel/-schäden	-	20.000 €
Vergleichswert	=	123.012 € ger. 123.000 €

Hinweis: In den Vergleichsfaktoren stecken der Boden- und der Gebäudeanteil der entsprechenden Grundstücke einschließlich der Marktanpassung, d.h. ein Herausrechnen des Bodenwertes oder des Gebäudewertes ist nicht sachgerecht.

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

- Gesamtkaufpreis bis 500.000 €
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnflächen 110 - 325 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 freistehende Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung

Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95% ±	Gesamtkauf- preis Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1924 (1869)	705 460-1070	101	124.500 62.800-201.100	866 440-1.410	171 120-260	20
1925-1945 (1932)	830 315-1.435	333	141.500 65.000-255.000	757 370-1.415	172 110-245	9
1946-1959 (1954)	845 565-1.305	128	131.700 89.900-196.500	816 590-1.180	152 110-195	16
1960-1969 (1964)	920 600-1.230	97	151.900 97.700-208.700	892 595-1.340	166 115-240	28
1970-1984 (1976)	935 650-1.320	74	182.100 127.800-275.000	811 530-1.270	189 145-240	40
1985-1999 (1993)	1.135 705-1.480	143	230.300 137.000-338.800	659 425-1.245	194 135-260	17
2000-2008 (2003)	1.155 865-1.455	492	225.600 167.500-274.300	626 395-930	195 155-240	4 1)

Neubauten ab 2009

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 2011 und 2012

Wie bei den Marktanpassungsfaktoren ist auch bei den Sachwertfaktoren ein Nord-Süd-Gefälle zu beobachten. Vergleiche dazu nachfolgende Korrekturfaktoren auf Seite 96.

Die einzelnen Einflussgrößen können wie folgt berücksichtigt werden:

Einfluss	Größenänderung	Auswirkung
Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth		+ 12 %
Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl		+ 4 %
Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl		- 15 %
Grundstücksgröße	+ 200 m ²	- 3 %
	- 200 m ²	+ 3 %
Wohnungsgröße	+ 50 m ²	- 5 %
	- 50 m ²	+ 5 %
Baujahr	innerhalb der Baujahresgruppe i.d.R. jedoch zu vernachlässigen	max. ± 1,5 %
Wohnlage	gut	bis max. + 15 %
Die mittlere Wohnlage ergibt sich aus der Tabelle der gebietstypischen Werte auf Seite 86. Weicht der Bodenrichtwert nach oben oder unten von dem in der Tabelle angegebenen typischen Wert der mittleren Lage ab, kann eine Korrektur von ±3 % je ± 10 € Abweichung vorgenommen werden.	mittel	± 0 %
Wohnlage	mäßig	bis max. - 15 %

Zur Anwendung der Korrekturen vergleiche Beispielrechnung auf Seite 94.

Die Gebädefaktoren (€/m²-Wohnfläche – einschließlich Bodenwert) für **Doppel- und Reihenendhäuser** (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 Reihenendhäuser

Altersklasse (mittleres Baujahr)	Preis/ m ² -Wohnfläche Spanne*	Vertrauens- bereich 95% ±	Gesamtkauf- preis Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
bis 1924 (1849)	805 440-1.295	214	97.700 45.800-156.200	425 155-795	119 100-140	10
1925-1945 (1929)	920 810-1.105	402	112.000 85.000-146.000	746 580-915	127 100-150	3 1)
1946-1959 (1955)	940 660-1.330	162	124.800 66.900-202.400	427 285-600	127 100-160	10
1960-1969 (1965)	1.130 1.000-1.265	91	140.000 110.000-1647.000	499 255-930	118 105-135	9
1970-1984 (1978)	1.180 870-1.510	122	158.100 107.500-207.500	389 340-515	126 105-145	14
1985-1999 (1993)	1.250 685-1.625	132	163.900 104.300-200.800	308 215-425	129 110-160	29
2000-2008 (2003)	1.450 1.175-1.965	175	180.000 139.800-232.600	310 185-585	122 100-145	11

Neubauten ab 2009

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, 2011 und 2012

Wie bei den Marktanpassungsfaktoren ist auch bei den Sachwertfaktoren ein Nord-Süd-Gefälle zu beobachten. Vergleiche dazu nachfolgende Korrekturfaktoren auf Seite 98.

Die einzelnen Einflussgrößen können wie folgt berücksichtigt werden:

Einfluss	Größenänderung	Auswirkung
Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth		+ 5 %
Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl		+ 5 %
Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl		- 7 %
Grundstücksgröße	+ 150 m ²	- 3,5 %
	- 150 m ²	+ 3,5 %
Wohnungsgröße	+ 25 m ²	- 3,5 %
	- 25 m ²	+ 3,5 %
Baujahr	innerhalb der Baujahresgruppe i.d.R. jedoch zu vernachlässigen	max. ± 0,5 %
Wohnlage	gut	bis max. + 15 %
Die mittlere Wohnlage ergibt sich aus der Tabelle der gebietstypischen Werte auf Seite 86. Weicht der Bodenrichtwert nach oben oder unten von dem in der Tabelle angegebenen typischen Wert der mittleren Lage ab, kann eine Korrektur von ±3 % je ± 10 € Abweichung vorgenommen werden.	mittel	± 0 %
Wohnlage	mäßig	bis max. - 15 %

Die Anwendung der Korrekturen vergleiche Beispielrechnung auf Seite 94.

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*	Vertrauens- bereich 95% ±	Gesamtkauf- preis Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
vor 1920	Kein auswertbares Datenmaterial					
1920-1949	Kein auswertbares Datenmaterial					
1950-1974	1.115	361	115.500	348	99	5 1)
(1965)	865-1.395		90.400-151.000	265-460	95-105	
1975-2008	1.260	185	150.900	180	117	5 1)
(1986)	1.140-1.390		127.500-178.500	155-205	110-130	
Neubauten ab 2009	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 2008 bis 2011

Eine Differenzierung nach Nord- Mittel- und Südkreis konnte aufgrund der geringen Datenmenge nicht vorgenommen werden. Für 2012 lagen nicht genügend auswertbare Kaufpreise von Reihenhäusern vor.

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

- Gesamtkaufpreis bis 365.000 €
- mittlere bis gute Wohnlage
- Wohnflächen 130 - 400 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*	Vertrauens- bereich 95% ±	Gesamtkauf- preis Spanne*	Grundstücks- fläche Spanne*	Wohn- fläche Spanne*	Anzahl der Kauffälle
	€/m ²	€/m ²	€	m ²	m ²	
<u>vor 1920</u> (1986)	560 440-630	119	<u>138.500</u> 106.000-162.500	<u>810</u> 495-1.275	<u>251</u> 225-275	6 1)
<u>1920-1949</u> (1934)	670 605-920	95	<u>127.400</u> 80.000-158.700	<u>678</u> 510-865	<u>187</u> 130-230	9 1)
<u>1950-1974</u> (1961)	760 605-920	209	<u>163.700</u> 109.500-224.500	<u>588</u> 495-705	<u>227</u> 185-280	5 1)
<u>1975-2008</u> (1986)	970 730-1.265	295	<u>241.200</u> 180.600-328.500	<u>757</u> 565-965	<u>245</u> 175-310	6 1)

Neubauten ab 2009

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 2011 und 2012

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	19,5 ± 4,0	(Ø RN 42)	Anz. 63
Ein- und Zweifamilienhaus Mittelkreis	17,5 ± 3,7	(Ø RN 38)	Anz. 71
Ein- und Zweifamilienhaus Südkreis	16,3 ± 3,7	(Ø RN 41)	Anz. 75
Dreifamilienhäuser ¹⁾	12,5 ± 2,9	(Ø RN 41)	Anz. 22
Mehrfamilienhäuser ¹⁾	10,3 ± 2,9	(Ø RN 34)	Anz. 39
vermietete ETW im Mehrfamilienhaus (≤4WE)	16,8 ± 3,8	(Ø RN 47)	Anz. 21
Gemischt genutzte Gebäude ¹⁾	10,6 ± 3,9	(Ø RN 31)	Anz. 20
Geschäfts- und Bürogebäude ^{1) 3)}	10,5 ± 2,2	(Ø RN 31)	Anz. 5
Gewerbe- und Industriegebäude ^{2) 3)}	9,8 ± 1,4	(Ø RN 25)	Anz. 9

1) Daten aus 2010-2012 2) Daten aus 2009-2011 3) Statistisch nicht gesichert

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 (§14 Abs. 3 ImmoWertV).

Bei der Untersuchung zur Marktanpassung wurde im Jahr 2012 auch der Liegenschaftszinssatz für Ein- und 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 verschiedene Teilmärkte 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 %. Bei Anwendung des aktuellen Mietspiegels (Stichtag 01.04.2013) sollte auf diesen Zuschlag jedoch zukünftig verzichtet werden.

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte auf Grundlage des Modells der AGVGA-NRW welches im Internet unter www.boris.nrw.de – Standardmodelle der AGVGA-NRW 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	4,2	22	89	1125	5,8	45	2012
<i>Standardabweichung</i>	1,2		17	311	0,8	12	
Vermietetes Wohnungseigentum	4,0	21	69	1198	5,9	47	2012
<i>Standardabweichung</i>	0,9		18	358	0,6	12	
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	3,3	63	149	1266	5,4	42	2012
<i>Standardabweichung</i>	1,2		41	339	0,8	13	
Ein- und Zweifamilienhäuser Mittelkreis	3,6	71	141	1075	5,1	38	2012
<i>Standardabweichung</i>	1,0		50	333	0,8	13	
Ein- und Zweifamilienhäuser Südkreis	4,0	75	146	968	4,9	41	2012
<i>Standardabweichung</i>	1,3		46	267	0,5	13	
Dreifamilienhäuser	5,6	22	217	787	5,2	41	2010- 2012
<i>Standardabweichung</i>	1,5		61	234	0,3	17	
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	6,5	39	438	620	4,9	34	2010- 2012
<i>Standardabweichung</i>	2,0		121	258	0,8	15	
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,6	20	316	690	5,0	31	2010- 2012
<i>Standardabweichung</i>	2,7		146	265	0,8	14	
Geschäfts- und Bürogebäude	(6,9)	5	600	526	4,2	31	2009- 2012
<i>Standardabweichung</i>	1,1		356	240	1,1	18	
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 / Sachwertfaktoren gem. ImmoWertV

Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren auf Basis der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) in Verbindung mit der ImmoWertV und der Sachwertrichtlinie liegen dem Ausschuss noch nicht vor. Nachfolgende Untersuchung basiert noch auf dem alten Sachwertmodell in Verbindung mit den NHK2000.

Für den Berichtszeitraum 2012 wurden 203 Ein- und Zweifamilienhäuser, mit einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 893 m² (\pm 614 m²) und einer mittleren Wohnfläche von 147 m² (\pm 47 m²) untersucht. Der mittlere Mietwert lag bei 5,11 €/m² (\pm 0,73 €/m²) und die mittlere Restnutzungsdauer betrug 41 Jahre (\pm 14).

Folgendes Berechnungsmodell der AGVGA-NRW wurde zugrunde gelegt:

(Siehe auch unter www.boris.nrw.de – Standardmodelle der AGVGA-NRW)

- Normalherstellungskosten 2000 (gem. Anlage I des Standardmodells der AGVGA)
- Anpassungsfaktoren für die Gebäudebaujahresklassen, die Gebäudeart (Anlage I)
- Ausstattungsstandards (Anlage II)
- Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden (Anlage III)
- Orientierungswerte zur Berücksichtigung von Drempel und ausgebautem Spitzboden (Anlage IV)
- 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

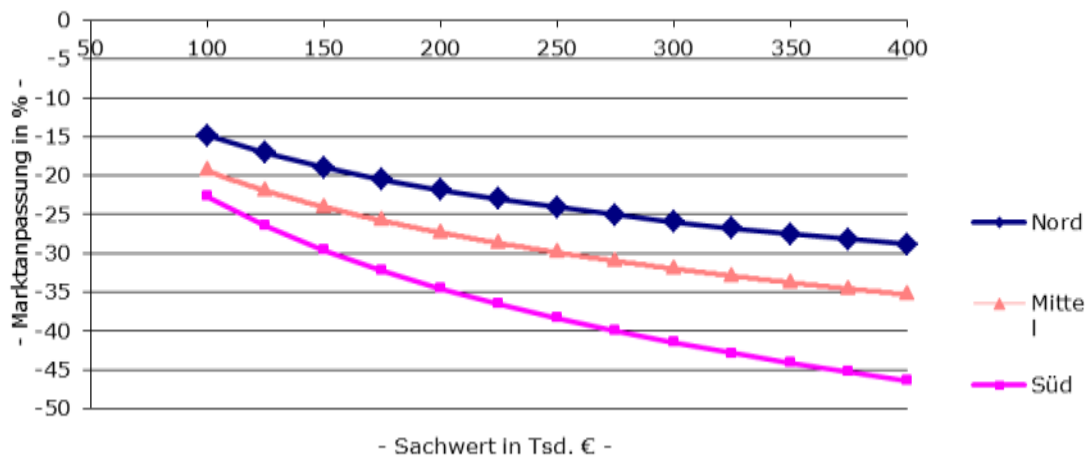
Süd- und Ostkreis: Bergneustadt¹⁾, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

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

Insgesamt zeigte sich, dass die Marktanpassungskorrekturen in 2012 auf vergleichbarem Niveau lagen wie 2011.

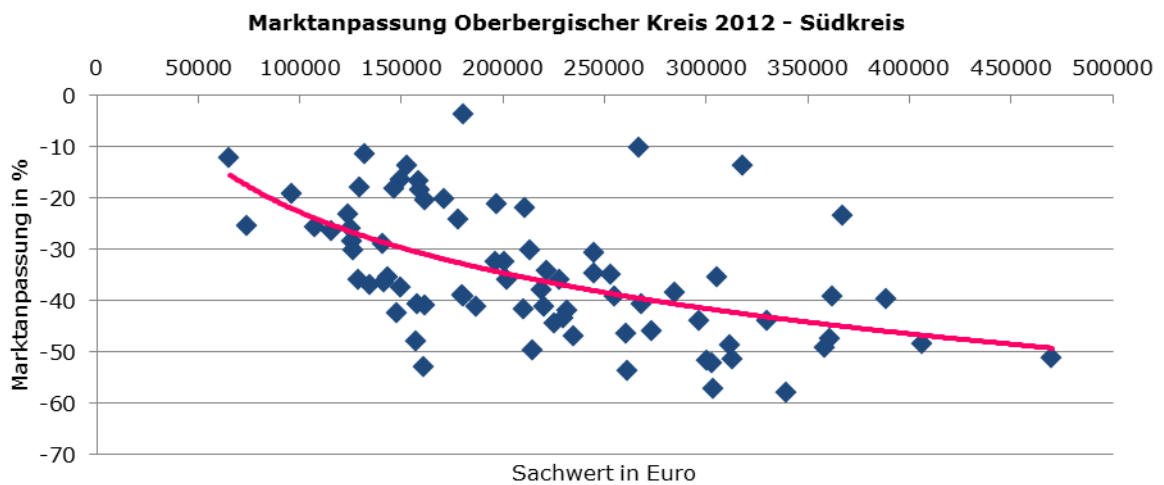
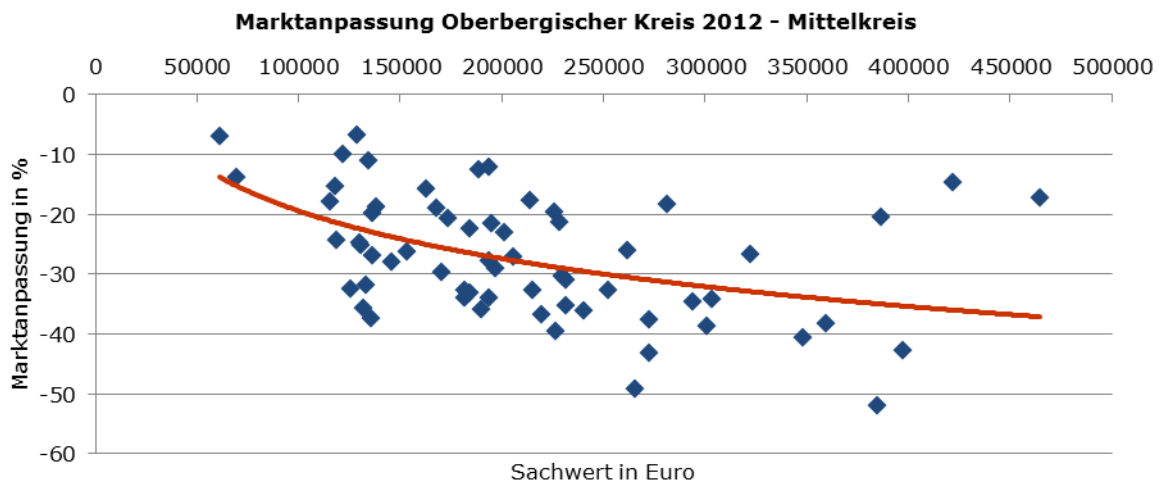
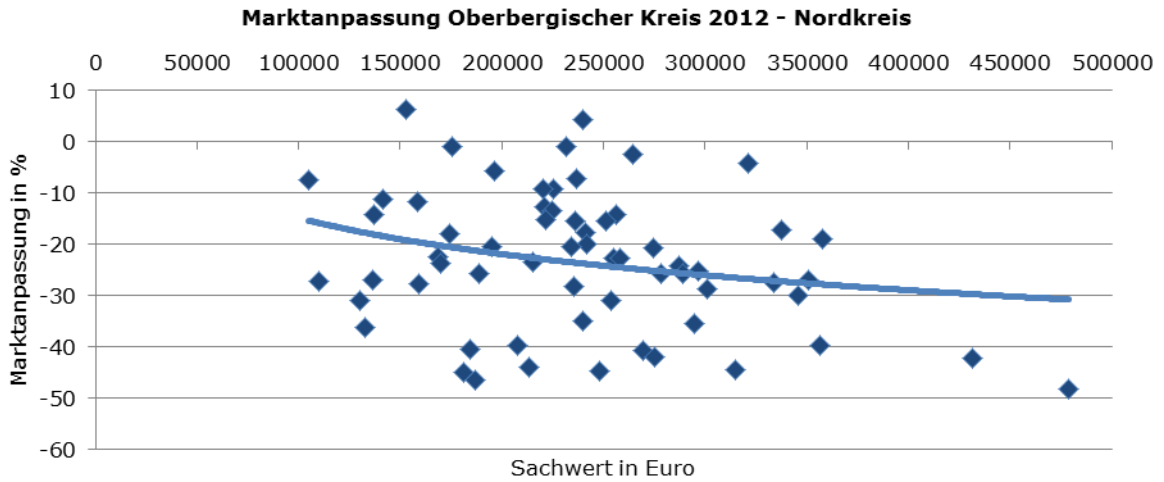
Tabelle: Marktanpassungsfaktoren

Sachwert [€]	Region		
	Nord [%]	Mitte [%]	Süd [%]
100.000	-15	-19	-23
125.000	-17	-22	-26
150.000	-19	-24	-30
175.000	-20	-26	-32
200.000	-22	-27	-35
225.000	-23	-29	-37
250.000	-24	-30	-38
275.000	-25	-31	-40
300.000	-26	-32	-41
325.000	-27	-33	-43
350.000	-28	-34	-44
375.000	-28	-35	-45
400.000	-29	-35	-46

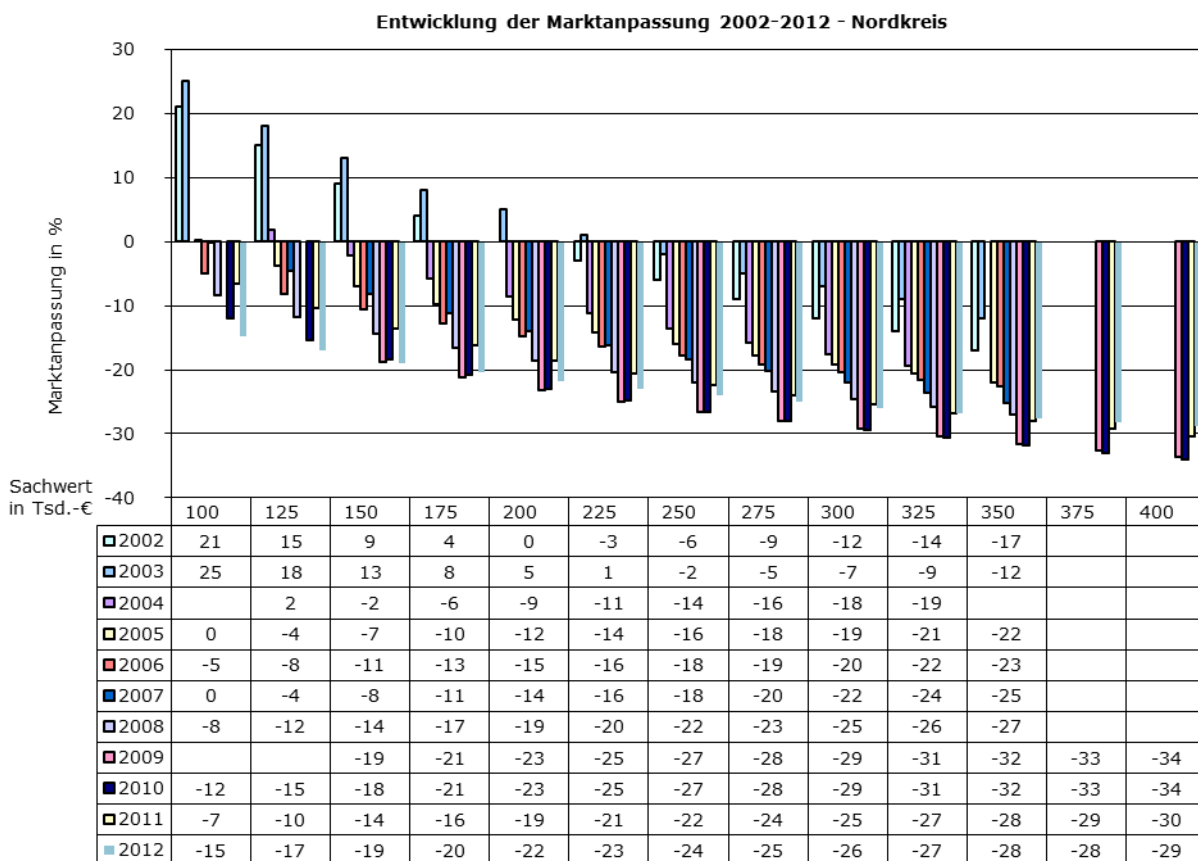


Bei den angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind erhebliche Abweichungen von den Durchschnittsfaktoren beobachtet worden.

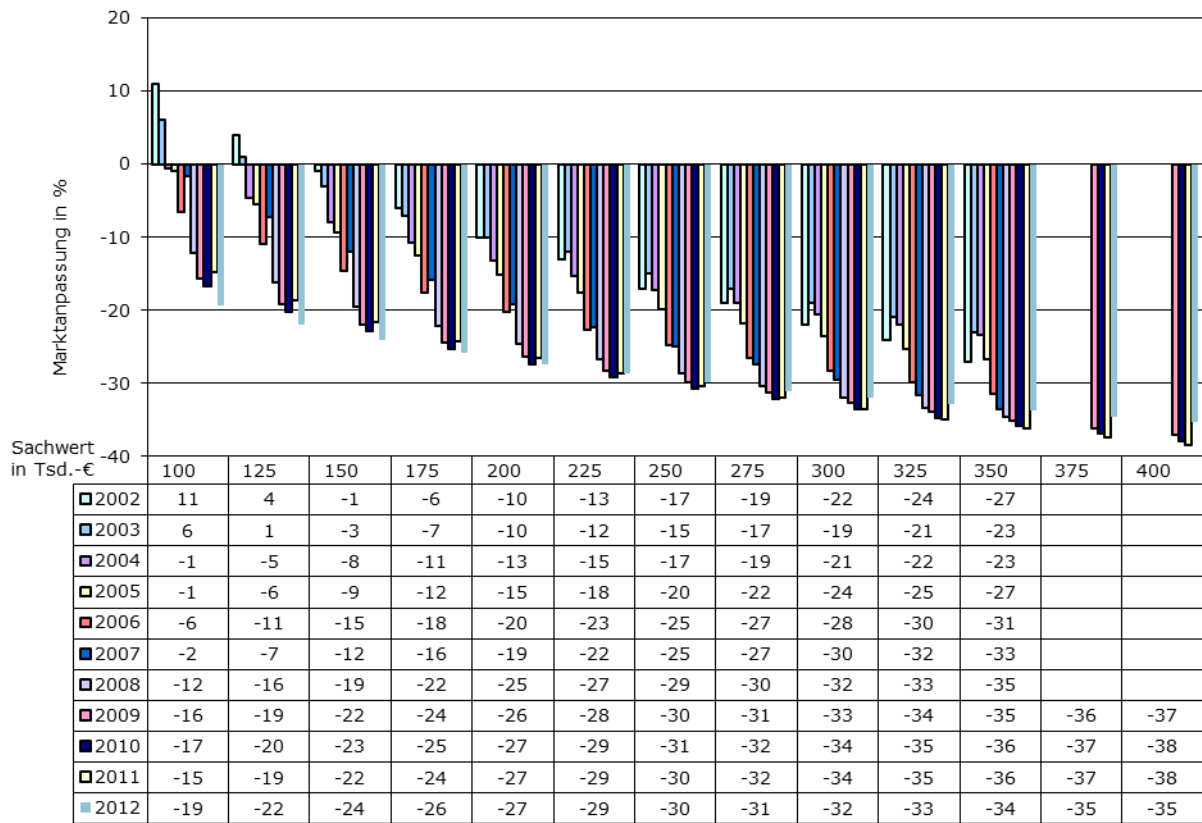
Nachfolgende Grafiken zeigen die Marktanpassungskorrekturen in Verbindung mit den untersuchten Objekten bezogen auf die Teilmärkte.



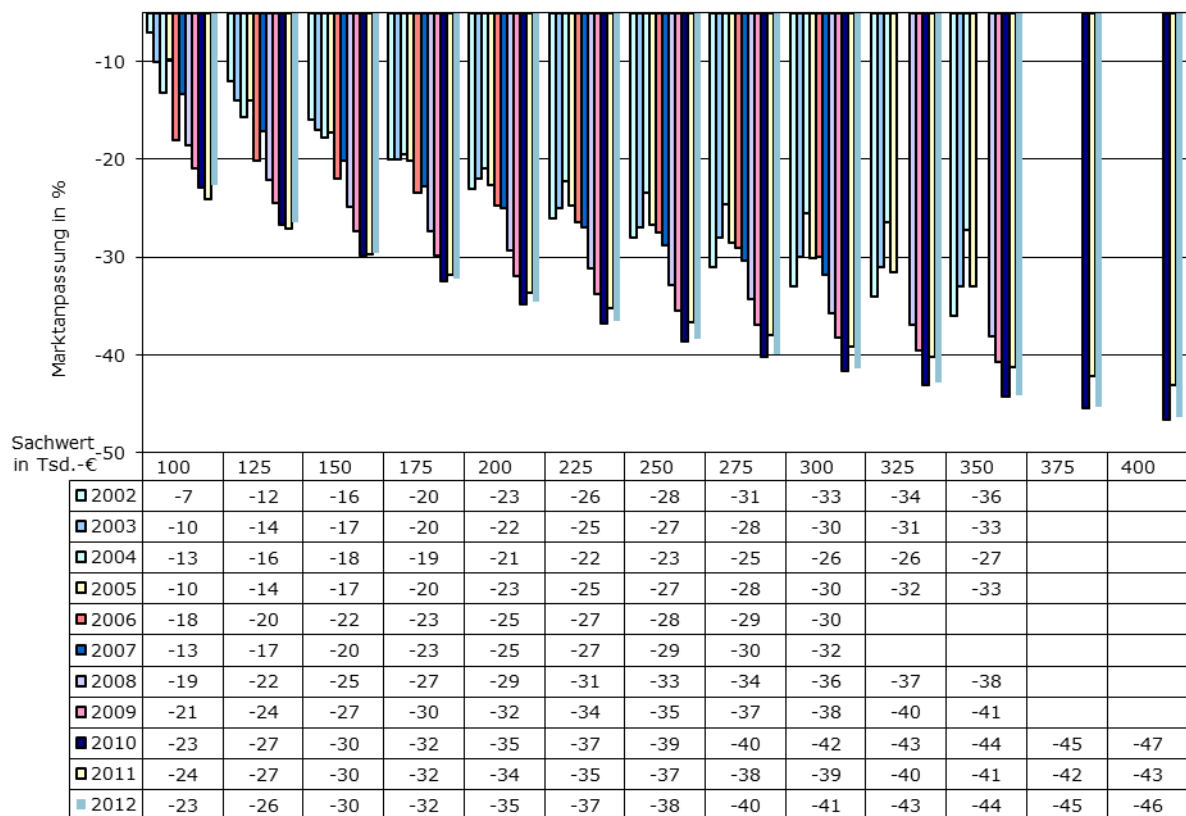
Nachfolgend wird die **Immobilienmarktentwicklung** (Ein-/Zweifamilienhäuser) seit der Euroumstellung an Hand der Marktanpassungsabschläge für die drei Teilmärkte (Nord-, Mittel-, Südkreis) aufgezeigt. Es zeigt sich, dass die Sachwertobjekte (Ein- und Zweifamilienhäuser) kontinuierlich im Wert gesunken 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 Preisrückgang durchschnittlich 23 % betrug, während es im Mittel- und Südkreis -15 % bzw. -12 % waren. Gleichwohl lagen die Immobilienpreise im Nordkreis immer deutlich höher als im Mittel- oder Südkreis.



Entwicklung der Marktanpassung 2002-2012 - Mittelkreis



Entwicklung der Marktanpassung 2002-2012 - Südkreis



9.8 Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung

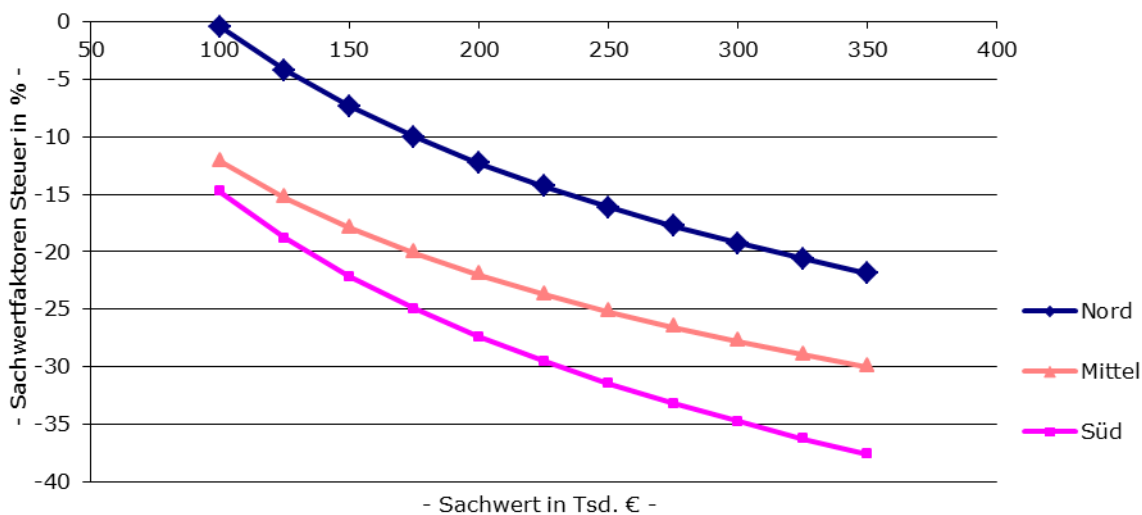
Die unter 9.7 abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren sind für eine rein steuerliche Bewertung im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer nicht verwendbar. Der Gutachterausschuss hat daraufhin spezielle Sachwertfaktoren für das Berechnungsmodell des geltenden Bewertungsgesetzes auf der Basis des Datenmaterials des Jahres 2012 für Ein- und Zweifamilienhäuser, das bei den Marktanpassungskorrekturen unter 9.7 verwandt wurde, abgeleitet.

Folgendes Berechnungsmodell des Bewertungsgesetzes (BewG) wurde zugrunde gelegt:

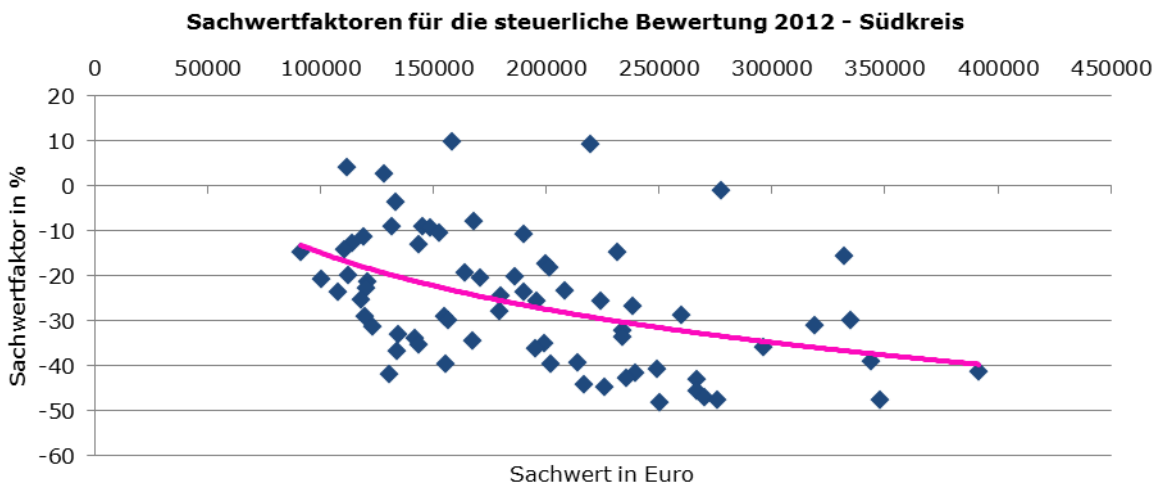
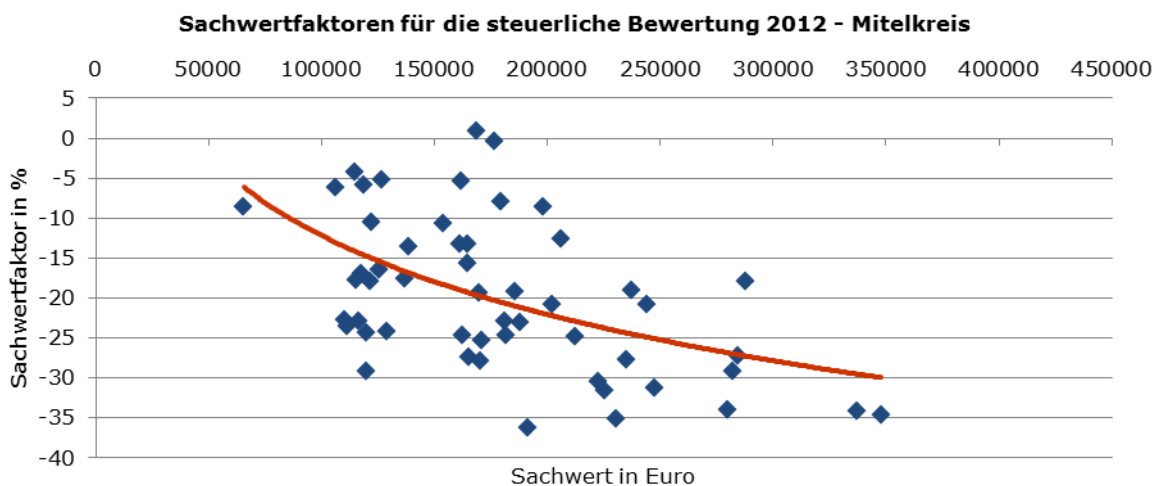
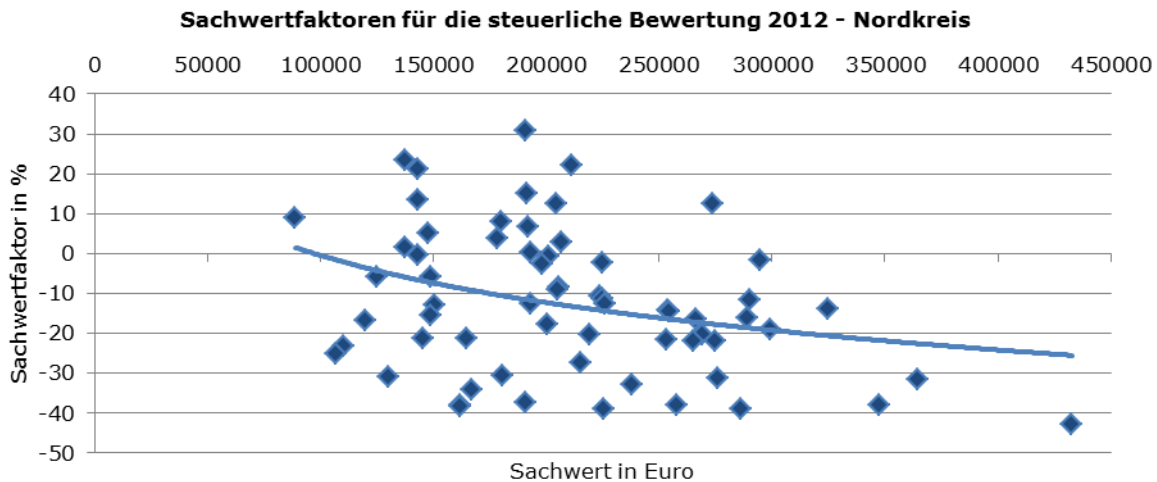
- Regelherstellungskosten 2010 (RHK2010) gem. Anlage 24 II BewG
- Baupreisindex: Diese sind in den Regelherstellungskosten enthalten §190 Abs. 1 BewG
- Keine Nebenkosten und Korrekturfaktoren, diese sind in den Regelherstellungskosten enthalten.
- Bruttogrundfläche nach gem. Anlage 24 I BewG
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre; entsprechend Anlage 22 BewG
- lineare Altersabschreibung, jedoch maximal 60 % (§190 Abs. 2 BewG)
- kein gesonderter Wertansatz für Außenanlagen und sonstige 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	0	-12	-15
125.000	-4	-15	-19
150.000	-7	-18	-22
175.000	-10	-20	-25
200.000	-12	-22	-27
225.000	-14	-24	-30
250.000	-16	-25	-31
275.000	-18	-27	-33
300.000	-19	-28	-35
325.000	-21	-29	-36
350.000	-22	-30	-38



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



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. 1,8 % (April 2013, 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 www.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.boris.nrw.de unter der Rubrik 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 demografischen Wandel im Oberbergischen Kreis finden Sie unter: <http://www.obk.de/cms200/service/demo/bericht2013/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 2012

Im November 2012 gab der Gutachterausschuss für den Bereich des Oberbergischen Kreises zum zweiten mal einen Wohnungsmarktbericht heraus. Dieser ist im Internet unter http://www.obk.de/imperia/md/content/cms200/aktuelles_2012/wohnungsmarktbericht2012_191112.pdf abrufbar.

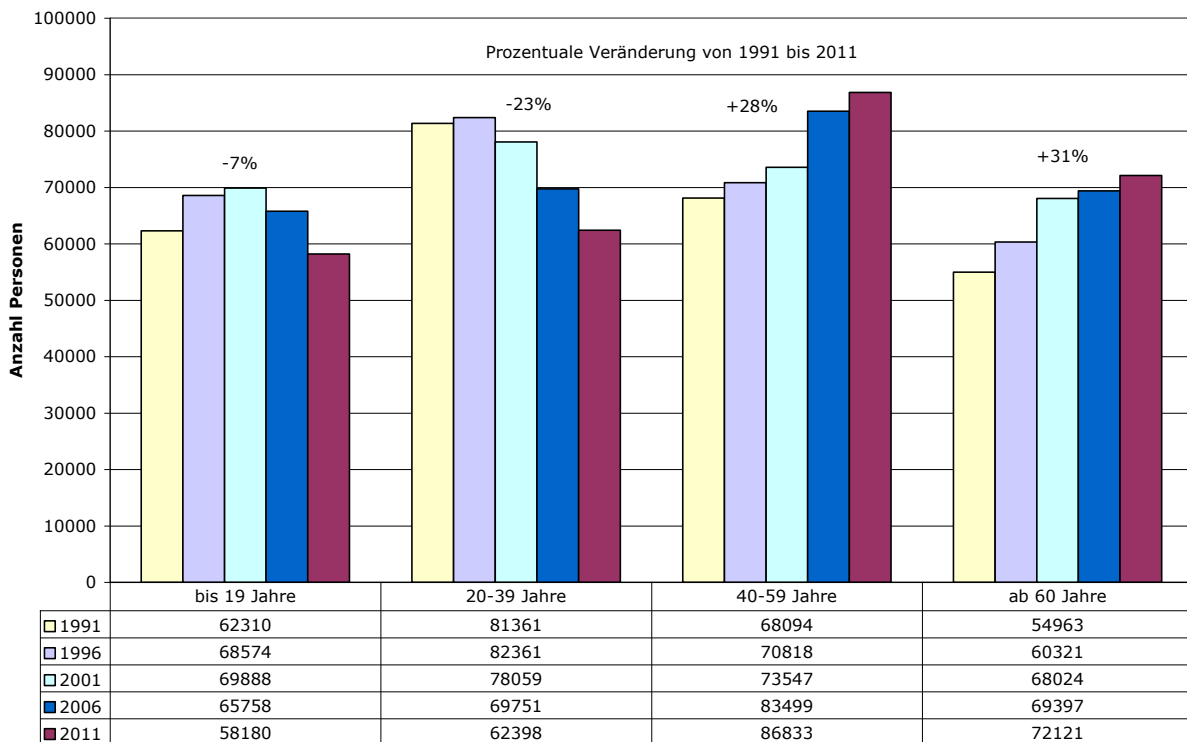
Exemplarisch werden nachfolgend verschiedene Aussagen des WMB, insbesondere zum Thema Demografie, wiedergegeben.

11.1 Bevölkerungsentwicklung

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

Im Oberbergischen Kreis gab es zwischen 1991 und 2011 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 7 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 23 % (siehe auch Kap. 3.1.3 des WMB, Abwanderung). Die Zahl der 40–59-Jährigen ist jedoch im gleichen Zeitraum um 28 % und die ab 60-Jährigen um 31 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Abb. 37: Bevölkerungsentwicklung - OBK



Veränderung 2010 - 2011

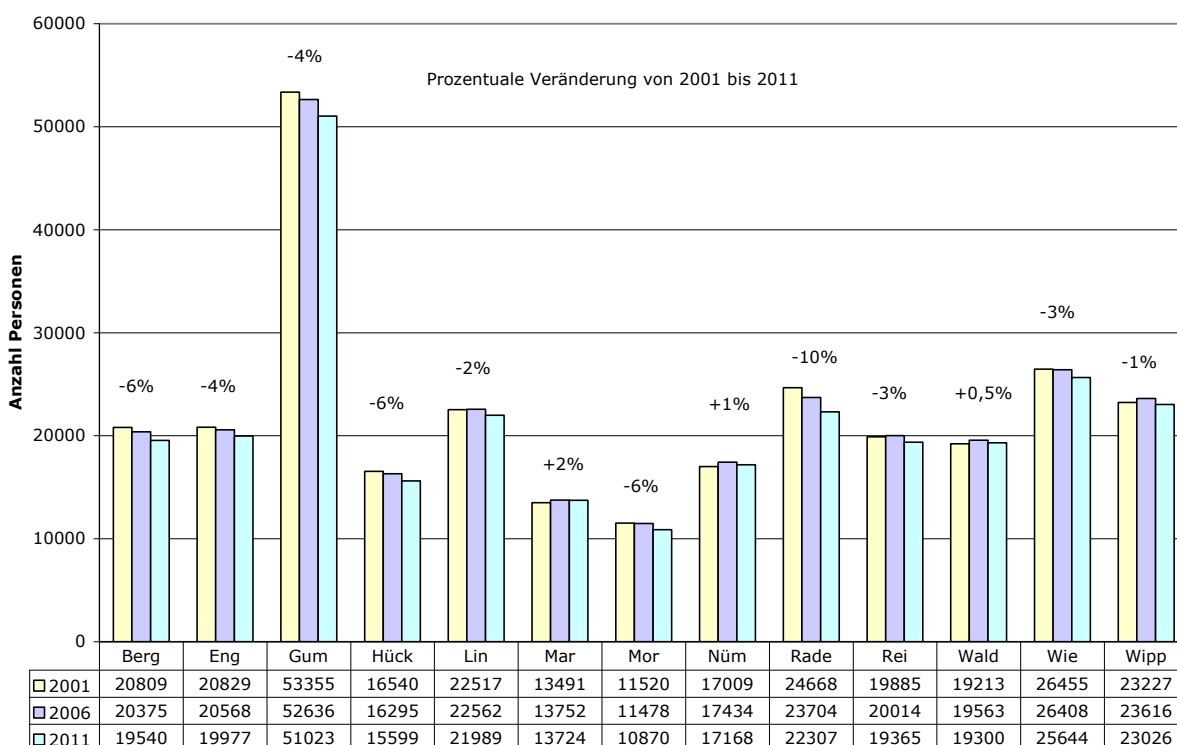
-1358	-738	-143	+931
-------	------	------	------

Quelle: www.it.nrw.de

Die meisten Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Ausnahmen bilden lediglich Marienheide (+2 %), Nümbrecht (+1 %) und Waldbröl (+0,5 %). Den stärksten Rückgang hat Radevormwald (-10 %), gefolgt von Bergneustadt, Hückeswagen und Morsbach (je -6 %). Engelskirchen und Gummersbach haben jeweils ein Minus von 4 %.

Die Stadt Gummersbach ist mit 51 023 Einwohnern in 2011 die bevölkerungsreichste Region; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2001 um 2 332 Personen gesunken. Morsbach hat mit 10 870 Personen die wenigsten Einwohner.

Abb. 38: Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



Veränderung 2010 - 2011

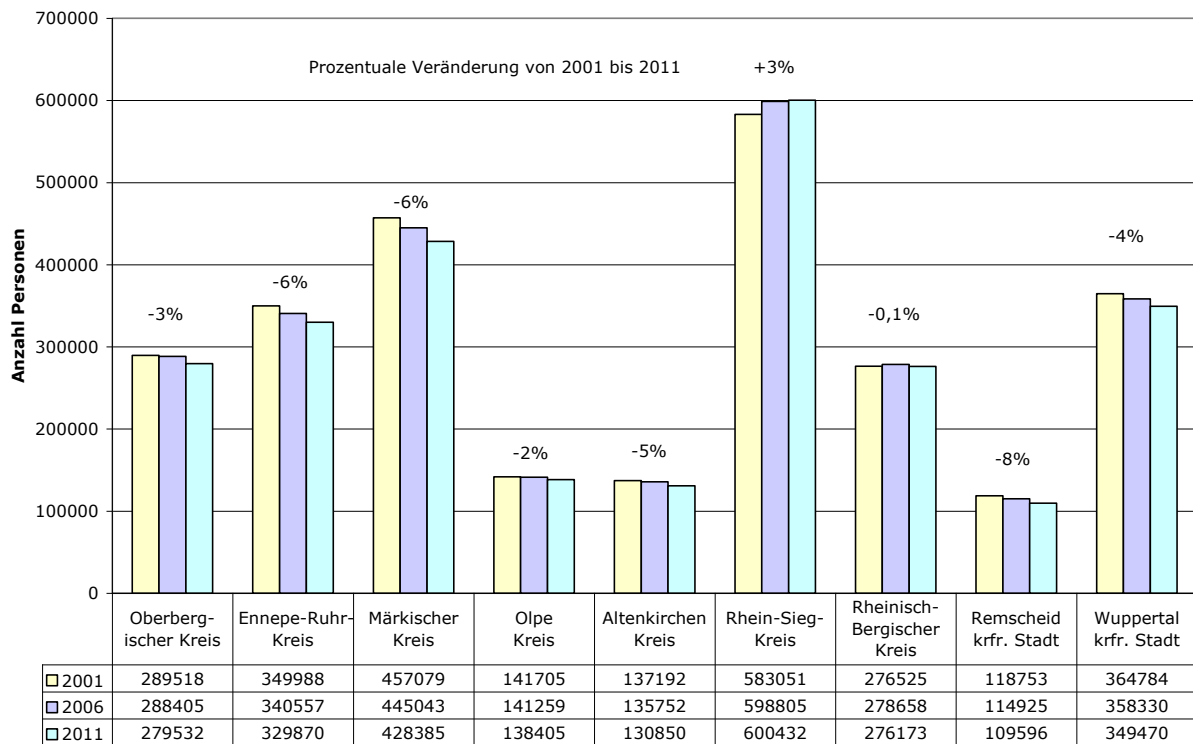
-44	-11	-286	-44	-85	-34	-172	-58	-219	-161	-33	-1	-160
-----	-----	------	-----	-----	-----	------	-----	------	------	-----	----	------

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 17 381 Personen (+3 %) gewachsen. Dies ist auch der einzige Zuwachs im Vergleich aller Kreise. Die größten Verluste hatten die kreisfreie Stadt Remscheid mit 8 % (-9 157 Personen), gefolgt vom Ennepe-Ruhr-Kreis und dem Märkischen Kreis mit je 6 %.

Der Oberbergische Kreis liegt mit einem Minus von 3 % (-9 986 Personen) im Mittelfeld. Stärkere Rückgänge hatten der Kreis Altenkirchen (-5 %) und die Stadt Wuppertal (-4 %). Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 3 %.

Abb. 39: Bevölkerungsentwicklung - Kreise



Veränderung 2010 - 2011

-1308	-1705	-2580	-556	-1102	+1696	-754	-967	-251
-------	-------	-------	------	-------	-------	------	------	------

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

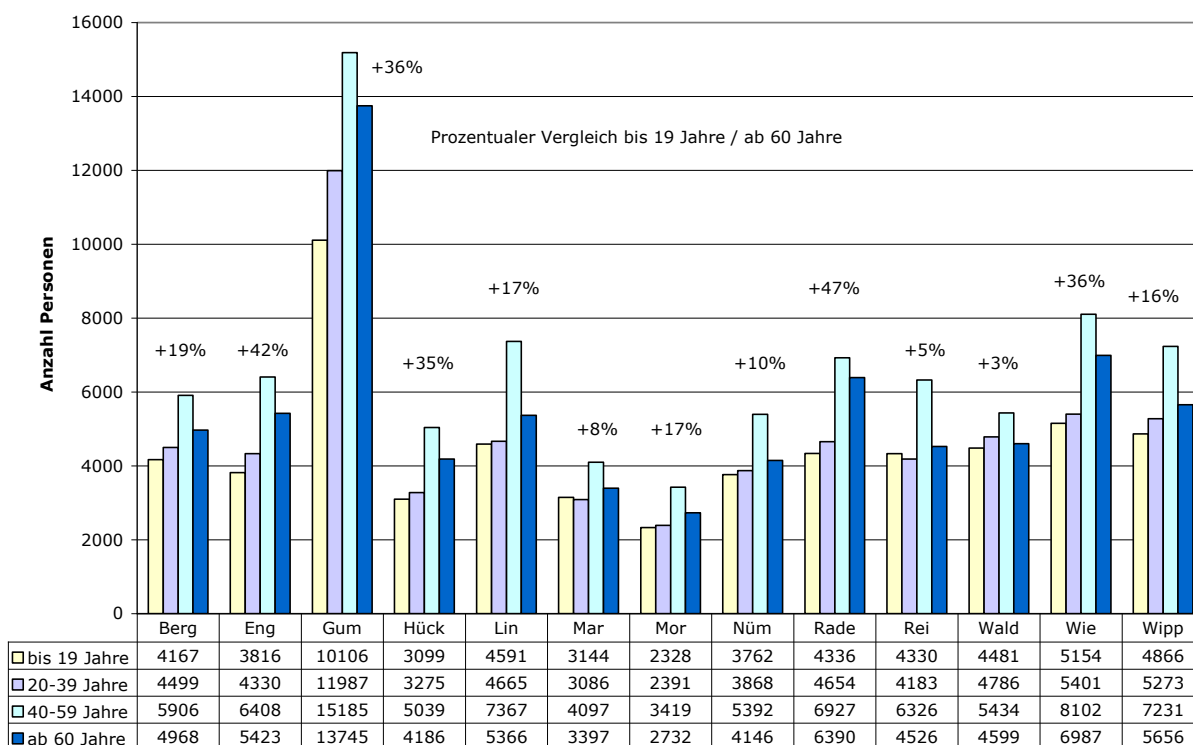
Bevölkerungsalter

In allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die 40- bis 59-Jährigen (86 833 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.

Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Radevormwald mit 47 % am größten. In Engelskirchen (+42 %), Gummersbach, Wiehl (je +36 %) und Hückeswagen (+35 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 24 %. Nur in Reichshof, Waldbröl und Marienheide ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu ab 60-Jährigen nahezu ausgeglichen. 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. 40: Bevölkerungsalter - Gemeinden



Veränderung 2010 - 2011

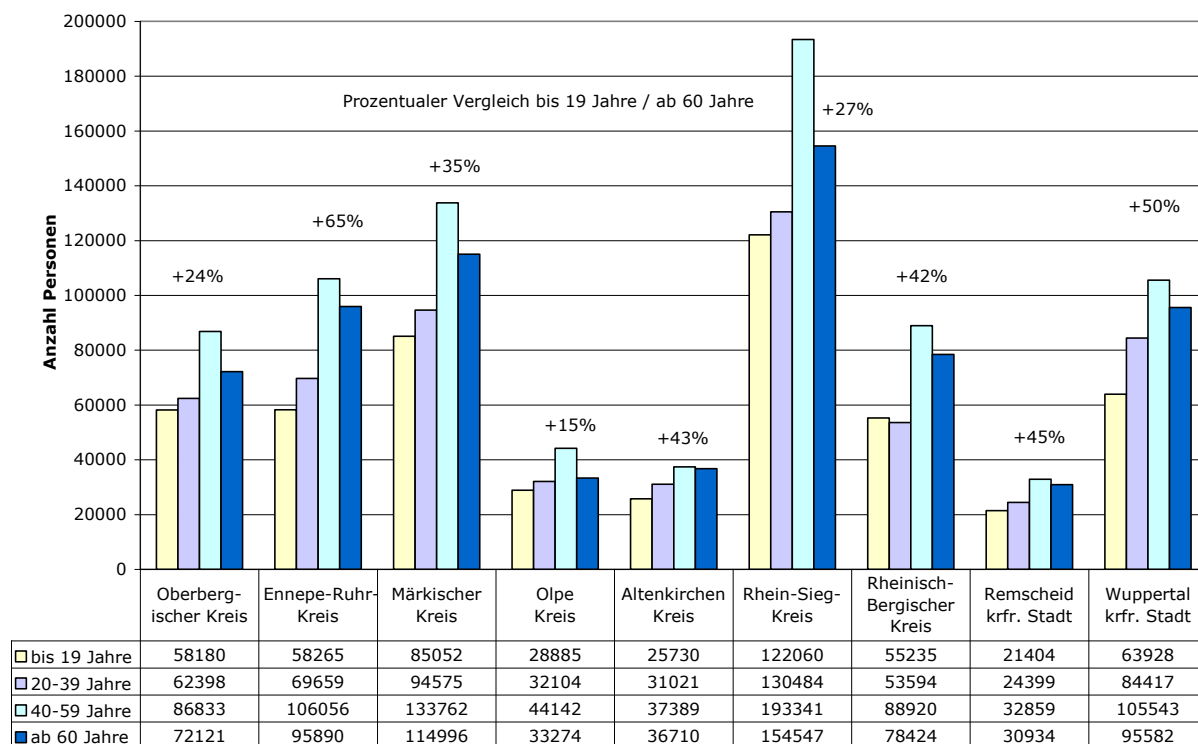
bis 19 Jahre	+5	+115	-215	-62	-176	-54	-97	-58	-82	-157	-22	-76	-149
20-39 Jahre	-67	+29	-43	-18	-48	-1	-101	-86	-82	-96	-48	-49	-128
40-59 Jahre	+14	-28	-52	-15	+20	-42	-11	+12	-89	+52	-17	+9	+4
ab 60 Jahre	+104	+103	+24	+51	+119	+63	+37	+74	+34	+40	+54	+115	+113

Quelle: www.it.nrw.de (31.12.2011)

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.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 24 %. Lediglich der Kreis Olpe weist mit 15 % ein besseres Verhältnis auf. Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 65 % zu verzeichnen. Auch in Wuppertal (+50 %) und Remscheid (+45 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 38 %.

Abb. 41: Bevölkerungsalter - Kreise



Veränderung 2010 - 2011

bis 19 Jahre	-1358	-1319	-2231	-831	-811	-1734	-948	-599	-952
20-39 Jahre	-738	-886	-874	-263	-290	-761	-807	-325	+424
40-59 Jahre	-143	-70	-462	+232	-51	+1359	+260	-89	+153
ab 60 Jahre	+931	+570	+987	+306	+50	+2832	+741	+46	+124

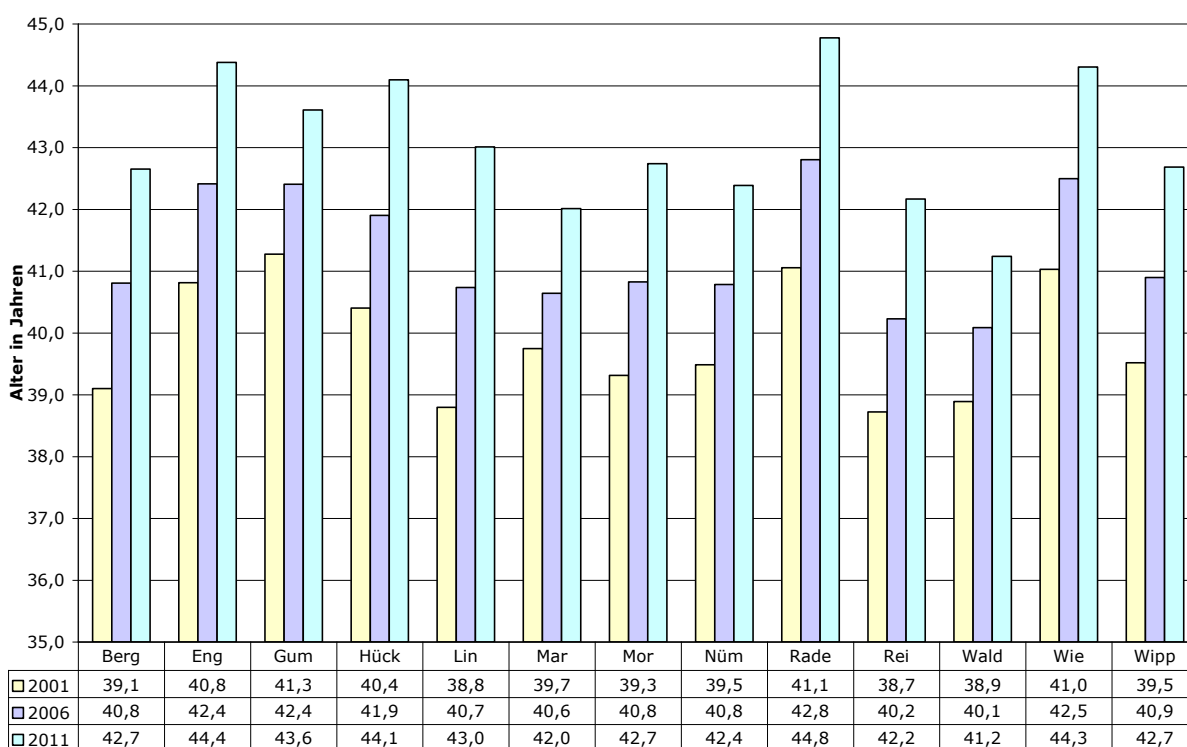
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de (31.12.2011)

Altersdurchschnitt

Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um drei Jahre auf 43,2 Jahre 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. 49).

Im Jahr 2001 lebte die jüngste Bevölkerung in Reichshof (ø 38,7 Jahre), in 2011 in der Stadt Waldbröl (ø 41,2 Jahre). Die älteste Bevölkerung fand man damals in Gummersbach (ø 41,3 Jahre), heute in Radevormwald mit 44,8 Jahren.

Abb. 42: Altersdurchschnitt - Gemeinden



Veränderung 2010 - 2011

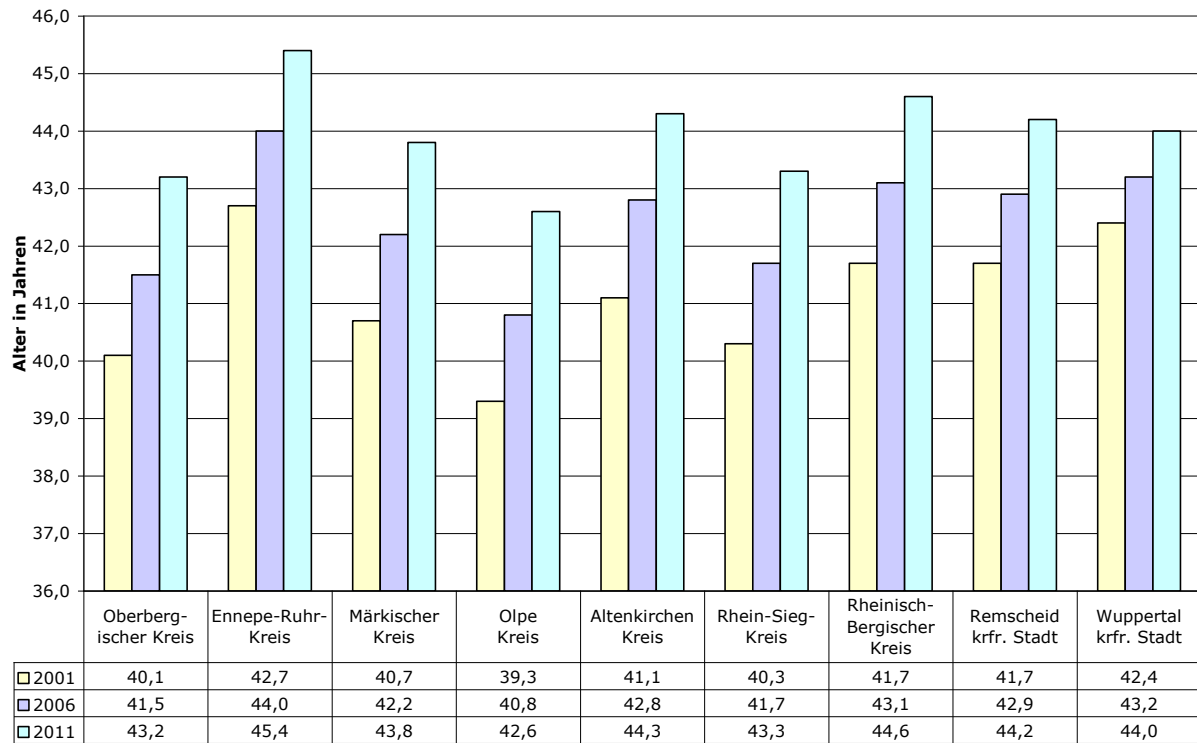
+0,4	+0,4	+0,2	+0,3	+0,6	+0,3	+0,5	+0,3	+0,3	+0,5	+0,2	+0,4	+0,4
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Quelle: www.it.nrw.de

Der Oberbergische Kreis hatte im Jahr 2011 die zweitjüngste Bevölkerung (43,2 Jahre), lediglich im Kreis Olpe (42,6) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 45,4 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 43,9 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2001 beträgt durchschnittlich 2,8 Jahre.

Abb. 43: Altersdurchschnitt - Kreise



Veränderung 2010 - 2011

+0,3	+0,3	+0,3	+0,4	+0,5	+0,3	+0,3	+0,3	+0,3	+0,1
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

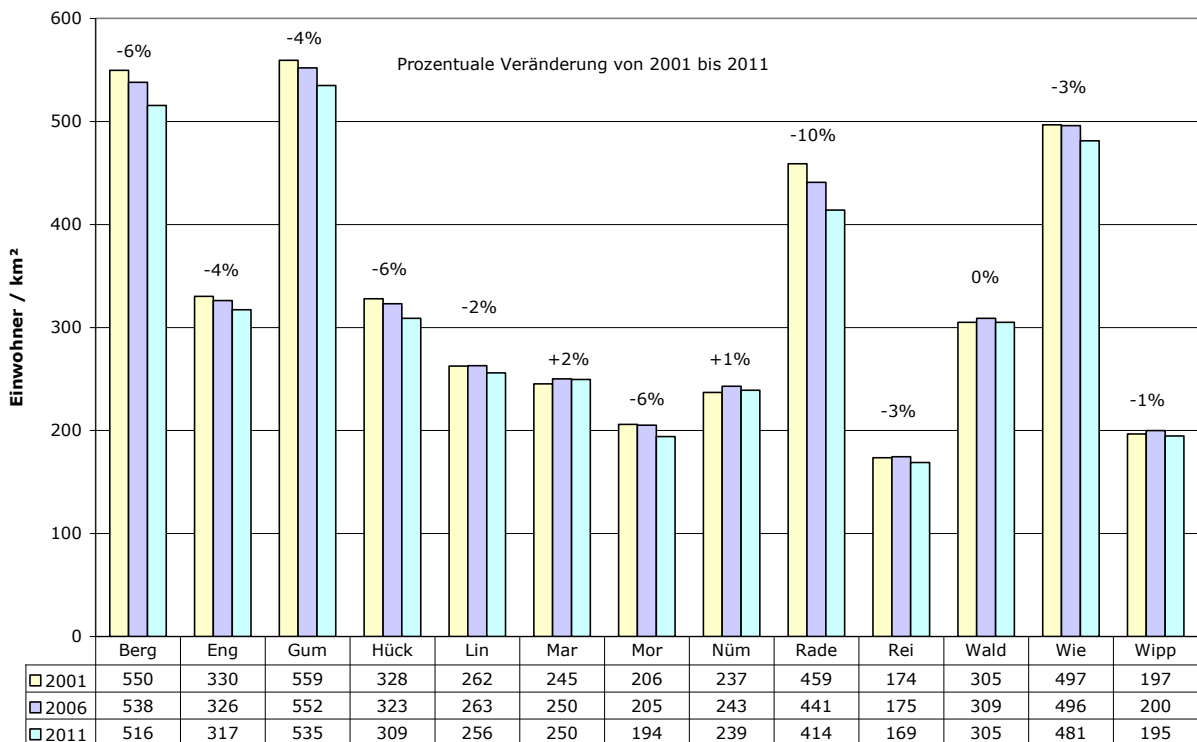
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

Bevölkerungsdichte

Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km²) hat neben Gummersbach (535) Bergneustadt (516). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2001 gesunken, in Gummersbach um 4 % und in Bergneustadt um 6 %. Die größte Veränderung fand in Radevormwald (-10 %) statt. Die einzigen positiven Entwicklungen in den letzten zehn Jahren gab es in Marienheide (+2 %) und Nümbrecht (+1 %).

Die geringste Bevölkerungsdichte in 2011 findet sich in Reichshof (169), Morsbach (194) und Wipperfürth (195). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 304 Personen pro Quadratkilometer.

Abb. 44: Bevölkerungsdichte - Gemeinden



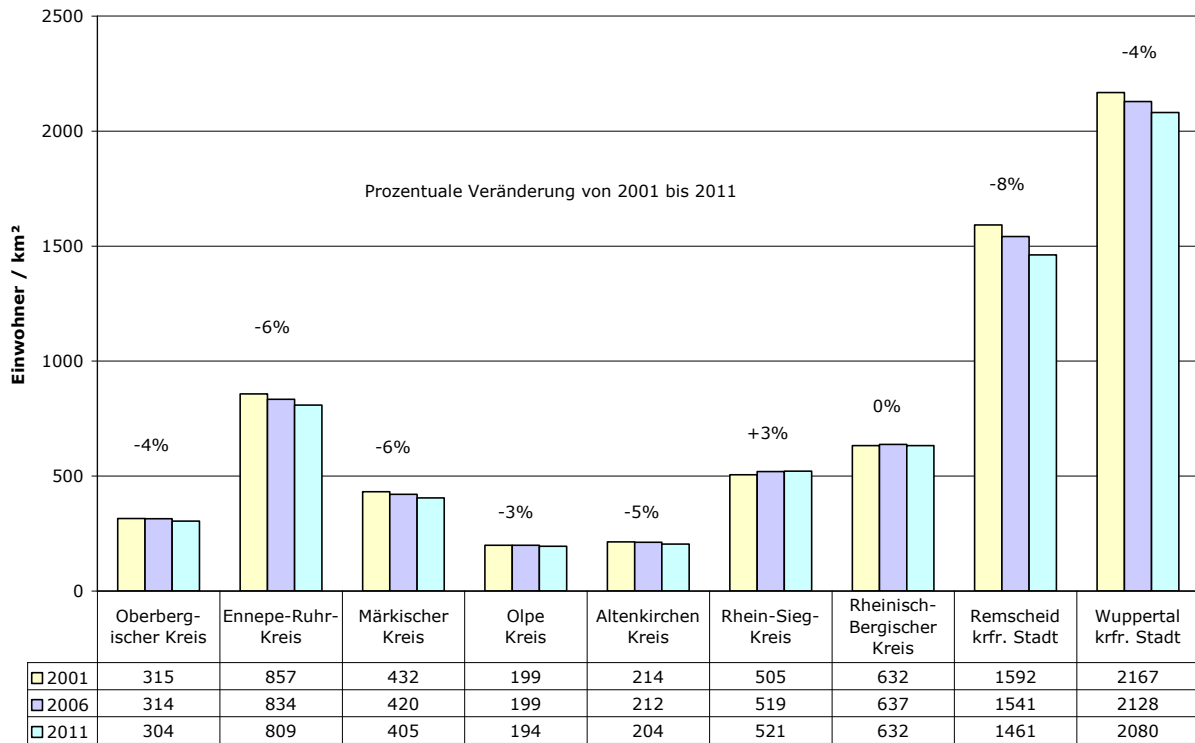
Quelle: www.it.nrw.de

Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (304 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (194) und Altenkirchen (204) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1 461) und Wuppertal (2 080) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

Jedoch hatten beide Städte seit dem Jahr 2001 einen Rückgang von 8 % (-131) bzw. 4 % (-87). In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte um 4 % (-11), der Rhein-Sieg-Kreis konnte um 3 % (+16) zulegen.

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

Abb. 45: Bevölkerungsdichte - Kreise



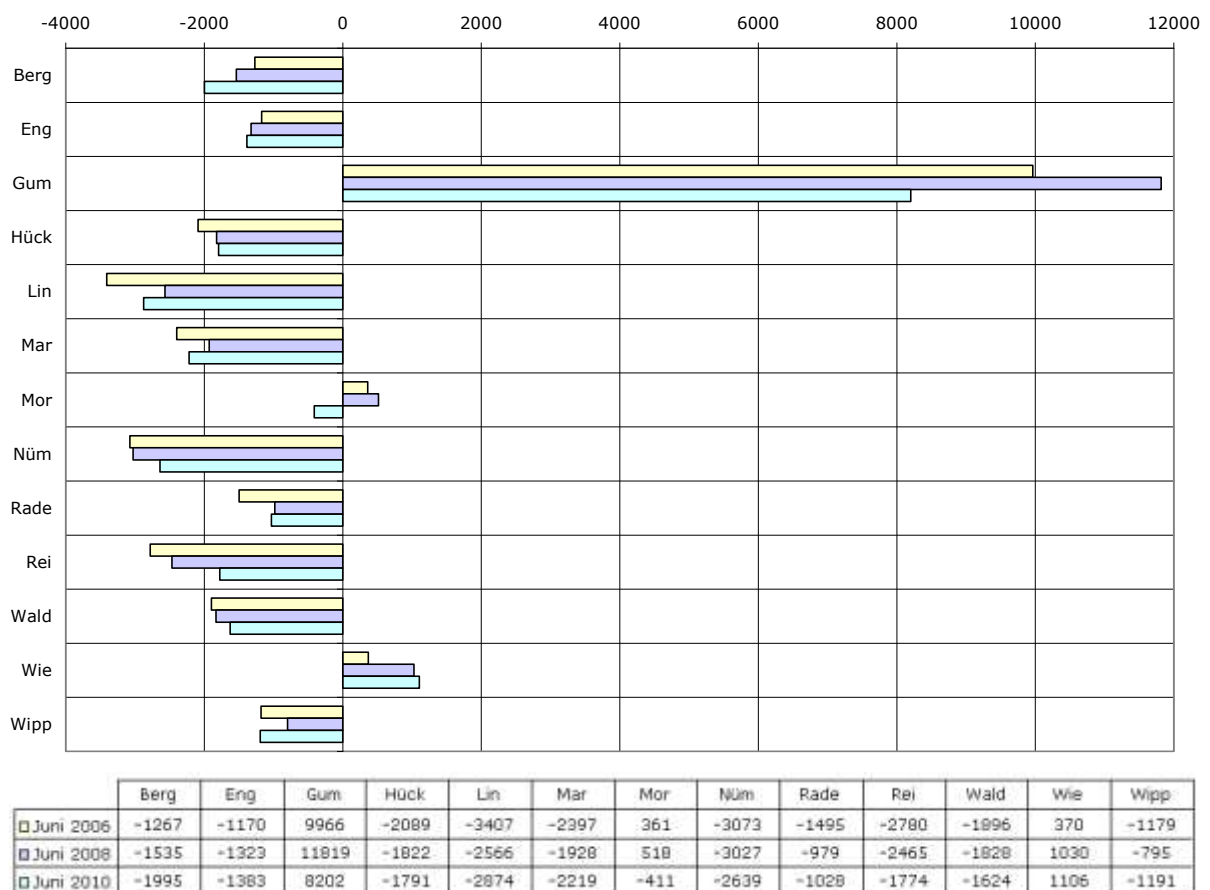
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

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, 2008 und 2010 zur Verfügung.

Die Stadt Gummersbach hat als Mittelzentrum im Oberbergischen Kreis die meisten Einpendler, im Juni 2008 waren es durchschnittlich 11 819 Personen pro Tag, zwei Jahre später 8 202. Nur Wiehl (1 106 Personen) hat ebenfalls mehr Ein- als Auspendler. Die meisten Auspendler hat die Gemeinde Lindlar mit durchschnittlich 2 874 Personen pro Tag

Abb. 46: Pendler - Gemeinden



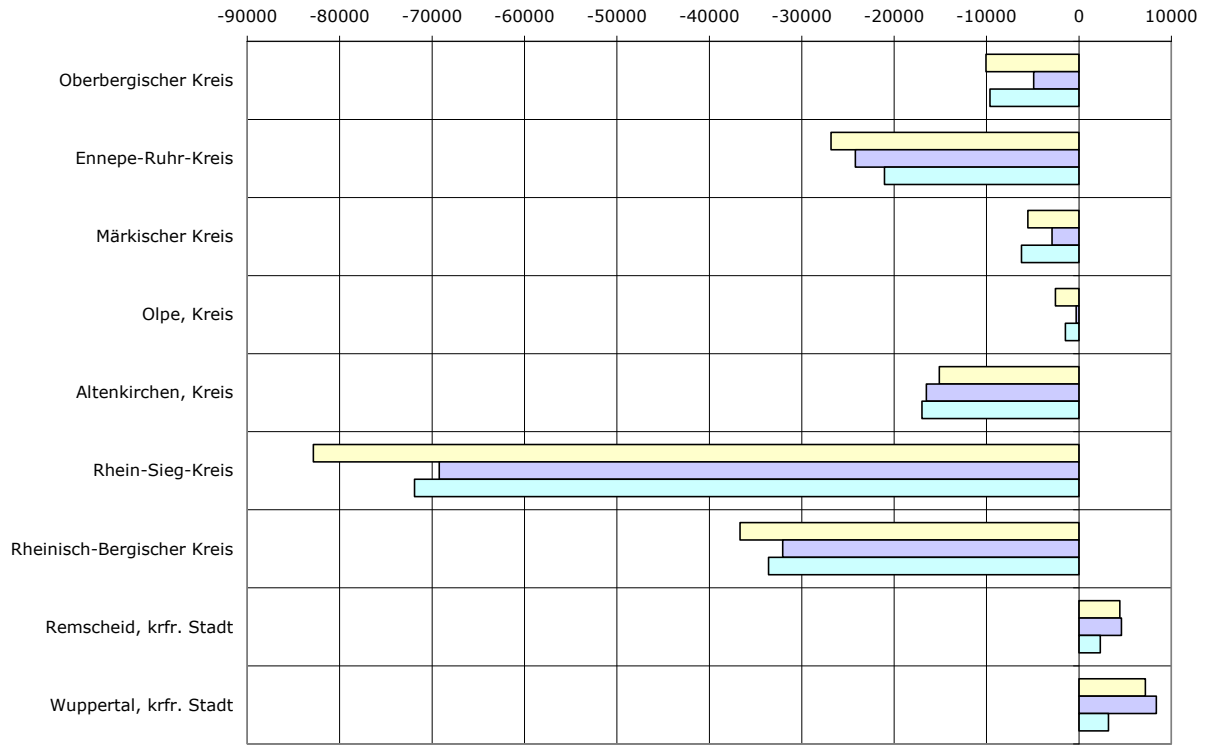
Quelle: www.it.nrw.de

Der Rhein-Sieg-Kreis hatte im Juni 2010 im Kreisvergleich die meisten Auspendler (71 889 Personen) zu verzeichnen, gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis mit 33 581 Personen. Der Oberbergische Kreis hatte im Durchschnitt 9 621 Auspendler, zwei Jahre vorher waren es noch rd. die Hälfte (4 901). Nur die kreisfreien Städte Remscheid (2 306 Personen) und Wuppertal (3 202) hatten 2010 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. 47: 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
□ Juni 2010	-9621	-21035	-6205	-1460	-16973	-71889	-33581	2306	3202

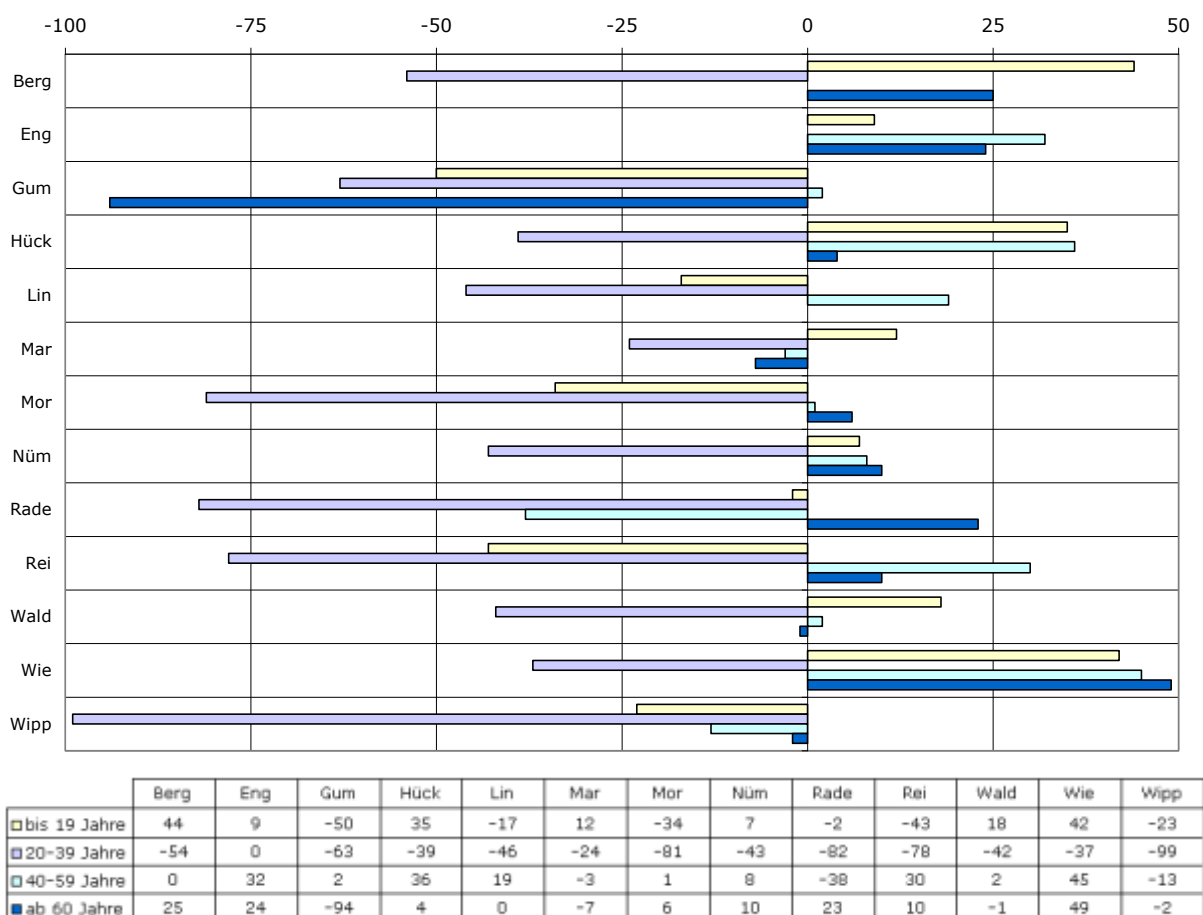
Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de

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 2011 die meisten abgewanderten Personen ein Alter zwischen 20 und 39 Jahren, in Wipperfürth waren dies 99 Personen. Gummersbach bildet hier die Ausnahme, dort war der Altersdurchschnitt größer (-94 Personen älter als 60). Wiehl hatte bei den ab 60-Jährigen den größten Zuwachs (49 Personen), Bergneustadt (+25), Engelskirchen (+24) und Radevormwald (+23) hatten ähnliche Zuwächse in dieser Altersgruppe.

Abb. 48: Wanderungen nach Alter - Gemeinden

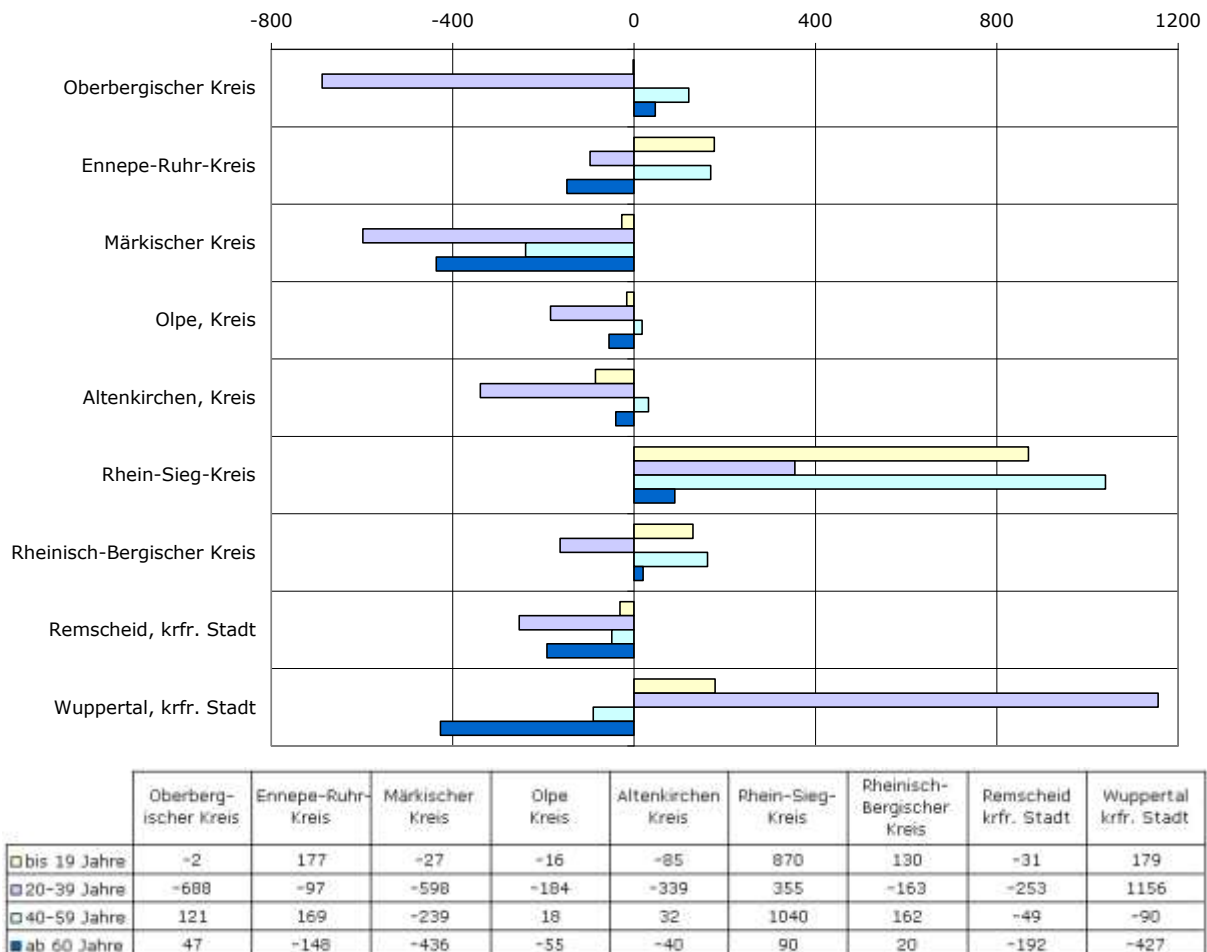


Quelle: www.it.nrw.de (31.12.2011)

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 Oberbergischen (-688 Personen) und im Märkischen Kreis (-598) besonders hoch.

Den größten Zuzug hatte der Rhein-Sieg-Kreis bei den unter 20-Jährigen (+870) und die Stadt Wuppertal bei den 20-39-Jährigen (+1 156) zu verzeichnen. Bei den ab 60-Jährigen hat der Rhein-Sieg-Kreis (+90) den größten Zuwachs, gefolgt vom Oberbergischen Kreis (+47 Personen).

Abb. 49: Wanderungen nach Alter - Kreise

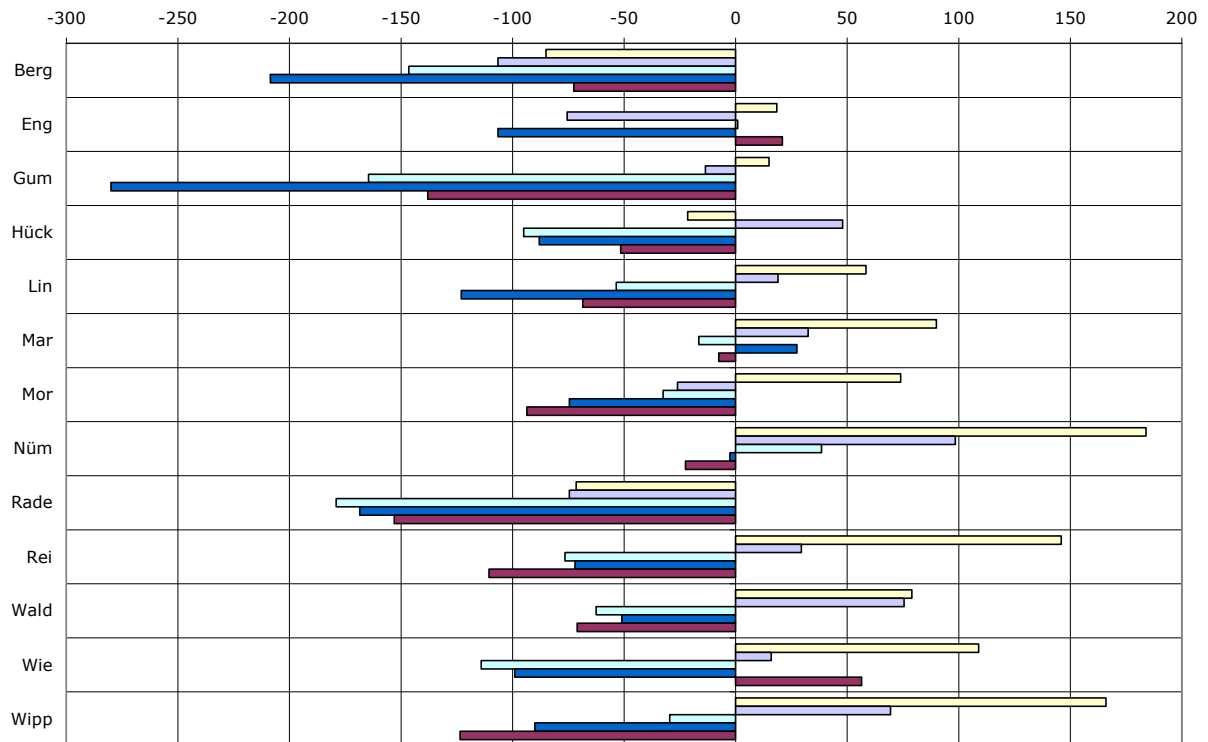


Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de (31.12.2011)

Vergleicht man die Städte und Gemeinden über die letzten zehn Jahre, so liegt hier die Gemeinde Nümbrecht mit 592 zugewanderten Personen deutlich an der Spitze, gefolgt von Marienheide (+252). Alle anderen haben negative Wanderungszahlen. Aus Radevormwald sind in diesem Zeitraum 1 293 Personen abgewandert, aus Bergneustadt 1 238 und aus Gummersbach 1 062 Personen.

Bei allen Kommunen scheint der Trend in den letzten Jahren nach unten zu zeigen. Lediglich Wiehl (+57) und Engelskirchen (+21) hatten 2010/2011 einen Zuwachs aufzuweisen. Radevormwald (-153) und Gummersbach (-138) hatten die meisten Abwanderungen, jedoch sind die Zahlen zu den Jahren zuvor (2008/2009) besser geworden.

Abb. 50: Wanderungen - Gemeinden



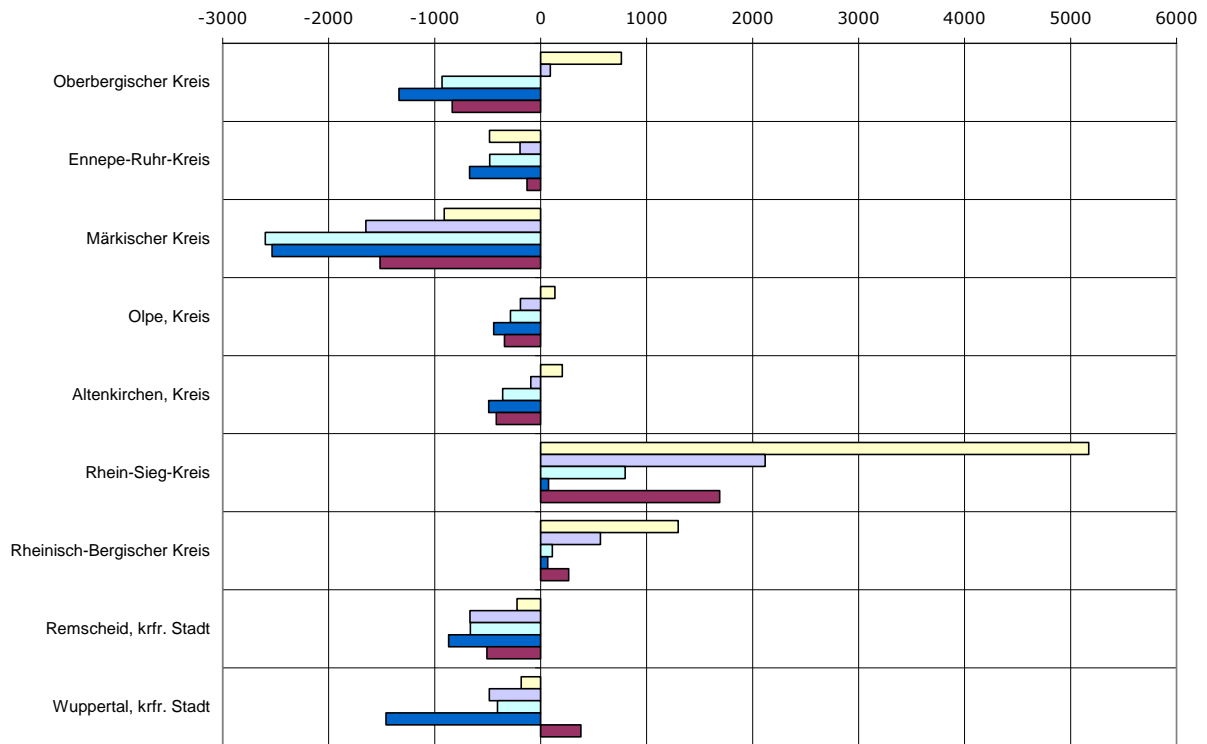
	Berg	Eng	Gum	Hück	Lin	Mar	Mor	Nüm	Rade	Rei	Wald	Wie	Wipp
Mittel 2002/03	-85	19	15	-22	59	90	74	184	-72	146	79	109	166
Mittel 2004/05	-107	-76	-14	48	19	33	-26	99	-75	30	76	16	70
Mittel 2006/07	-147	1	-165	-95	-54	-17	-33	39	-179	-77	-63	-114	-30
Mittel 2008/09	-209	-107	-280	-88	-123	28	-75	-3	-169	-72	-51	-99	-90
Mittel 2010/11	-73	21	-138	-52	-69	-8	-94	-23	-153	-111	-71	57	-124

Quelle: www.it.nrw.de

Im Kreisvergleich liegt der Rhein-Sieg-Kreis in den letzten zehn Jahren weit vorn (+19 711 zugewanderte Personen), gefolgt vom Rheinisch-Bergischen Kreis (+4 614). Bei allen anderen Kreisen überwiegen die Abwanderungen.

Bis zum Jahr 2005 hatte der Oberbergische Kreis noch eine Zuwanderungsrate von 855 Personen, danach sind dann jedoch bis zum Jahr 2011 jedes Jahr durchschnittlich 1 034 Personen abgewandert. Nur der Rhein-Sieg-Kreis, der Rheinisch-Bergische Kreis und die Stadt Wuppertal hatten in den letzten zwei Jahren noch Zuzüge zu verzeichnen, alle anderen teils massive Wegzüge. Der Märkische Kreis verzeichnete mit 1 516 Personen fast doppelt so viele abgewanderte Einwohner wie der Oberbergische Kreis (-835).

Abb. 51: 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 2002/03	762	-482	-909	135	205	5172	1299	-223	-183
▨ Mittel 2004/05	93	-194	-1650	-190	-93	2120	565	-667	-485
▩ Mittel 2006/07	-931	-480	-2597	-284	-357	799	111	-663	-407
■ Mittel 2008/09	-1336	-670	-2534	-443	-489	76	68	-868	-1460
■ Mittel 2010/11	-835	-128	-1516	-342	-418	1690	265	-506	381

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

11.4 Haushalte

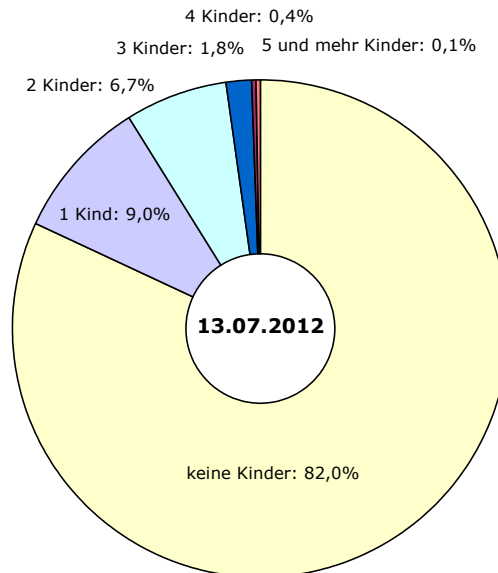
Im Oberbergischen Kreis gab es im Juli 2012 insgesamt 164 291 Haushalte, diese teilten sich wie folgt auf:

- 134 765 Haushalte ohne Kinder
- 14 744 Haushalte mit einem Kind
- 10 980 Haushalte mit zwei Kindern
- 2 890 Haushalte mit drei Kindern
- 673 Haushalte mit vier Kindern
- 239 Haushalte mit fünf und mehr Kindern

Die Aufzählung der Haushalte entspricht den Vorgaben des Einwohnermeldewesens. Diese wurden im Juni 2012 geändert und sind nicht identisch mit der Haushaltsdefinition im herkömmlichen Sinne; d.h. Personen über 18 Jahre, die bei den Eltern wohnen, werden als eigener Haushalt geführt. Im Jahr 2011 wurden diese Personen noch zum Haushalt der Eltern gezählt. Nur diejenigen über 18 Jahre, die

wieder bei den Eltern eingezogen sind, wurden damals als eigener Haushalt geführt. Somit können die heutigen Zahlen nur bedingt mit denen aus 2011 verglichen werden.

Abb. 52: Haushalte, alle Personen, OBK



Quelle: Civitec, Einwohnermeldeämter der Städte / Gemeinden

12. Mietspiegel

Im April 2013 veröffentlichten die drei Haus- und Grundbesitzervereine Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953, Haus & Grund Oberberg e. V., Haus & Grund Hückeswagen e. V. und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln und dem Gutachterausschuss den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 01.04.2013 und ist mit freundlicher Genehmigung der Verbände im Anhang abgedruckt. Erstmals konnten Mietwerte in Abhängigkeit unterschiedlicher Regionen (R1 und R2), der Wohnlage, der Infrastruktur, der Wohnungsgröße und unter Bildung neuer Baujahresklassen abgeleitet werden. Des Weiteren konnten Zu- oder Abschläge für Balkone, Aufzüge, energetische Maßnahmen, Dorflagen und Nachtspeicherheizungen abgeleitet werden. Ebenso sind Angaben für Stellplätze vorhanden. Auf den Seiten 130/131 ist noch der bis dato geltende Mietspiegel (Stand: 01.01.2011) abgedruckt, der als Basis für die Einschätzung der Liegenschaftszinssätze galt.

Daran anschließend ist mit freundlicher Genehmigung der Industrie- und Handelskammer zu Köln (Rheinische Immobilienbörse e.V.) ein Auszug (Oberbergischen Kreis) der Veröffentlichung über Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln (Stand: April 2012) im Anhang abgedruckt.

Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

Mietspiegel

Stand: **01.04.2013**

Seite 1 von 2

für frei finanzierte Wohnungen im Kreisgebiet

Zusätzliche Informationen geben:

Oberbergischer Kreis

Mieterverein Oberberg e. V.

Dieringhauser Str. 45, 51645 Gummersbach
Tel.: 02261 77955, Fax: 02261 72655
mieterverein-oberberg@arcor.de

Zusammengestellt bei der:

Haus & Grund Kreis Oberberg e. V gegr. 1953

Kaiserstr. 15, 51643 Gummersbach
Tel.: 02261 24372, Fax: 02261 919951
info@hug-oberberg.de

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
im Oberbergischen Kreis

durch:

Haus & Grund Oberberg e. V.

Ludwig-Jahn-Str. 5, 51545 Waldbröl
Tel.: 02291 807899, Fax: 02291 807898
info@hausundgrund-oberberg.de

- Mieterverein Oberberg e. V.
- Haus & Grund Kreis Oberberg e. V. gegr. 1953
- Haus & Grund Oberberg e. V.
- Haus & Grund Hückeswagen e. V.
- Rheinische Immobilienbörse e. V., Köln
- Oberbergischer Kreis, Der Landrat

Haus & Grund Hückeswagen e. V.

August-Lütgenau-Str. 1, 42499 Hückeswagen
Tel.: 02192 92420, Fax: 02192 924242
info@hug-hueckeswagen.de

Allgemeine Erläuterungen:

Der „Mietspiegel für frei finanzierte 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 in Gebäuden mit zwei und mehr Wohneinheiten wieder (ohne Aufzug, ohne Balkon, mit Zentral- oder Etagenheizung). Die Wohnungen liegen in den Hauptgemeindeorten und

den größeren Nebenorten der Städte und Gemeinden, getrennt nach Region R1 und R2. Dorflagen müssen separat betrachtet werden. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m² Wohnfläche (ohne Betriebskosten/Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung). Sofern die Parteien Kosten für die Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung insgesamt oder teilweise in den Mietpreis einberechnet haben, sind diese für die Feststellung der Vergleichsmiete zunächst abzuziehen und später wieder hinzuzurechnen.

Besondere Erläuterungen:

1. Größe der Wohnung

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

2. Baualtersgruppen

Wurde die Wohnung nicht oder kaum modernisiert, gilt das Originalbaujahr des Gebäudes.

Bei umfangreichen Modernisierungen muss ein neues (fiktives) Baujahr berechnet werden:

$(\text{Baujahr} + \text{Jahr der Modernisierung}) / 2 = \text{neues Baujahr}$

Bsp: Baujahr = 1950

Jahr der umfangreichen Modernisierung = 1994

Neues Baujahr = $(1950 + 1994) / 2 = 1972$

Bei kernsanierten Wohnungen wird das Jahr der Kernsanierung als neues Baujahr zu Grunde gelegt. Unter Kernsanierung versteht man den Austausch der Leitungen (Elektro, Wasser, Heizung), Fenster, Türen und Badezimmereinrichtung auf neuzeitlichem Standard.

3. Lageeinstufung

Für die Wohnung muss eine Lageeinstufung (L1 bis L3) vorgenommen werden, die von der Verkehrsanbindung und der Wohnlage abhängig ist.

4. Dorflagen

Unter Dorflagen versteht man alle Dörfer mit weniger als 1.000 Einwohnern. Hier muss ein Abschlag vorgenommen werden. Sind jedoch Kindergarten und Grundschule vorhanden, so kann auf den Abschlag verzichtet werden.

5. Ausstattung der Wohnung

a) Heizung

Sofern eine Gaszentralheizung oder andere Heizung vom Mieter eingebaut ist, gilt die Wohnung als Wohnung ohne Heizung. In diesem Fall reduziert sich die Miete um 15 bis 20 %.

b) besondere Ausstattung

Eine besondere Ausstattung der Wohnung liegt vor, wenn z.B.

- die Gesamtanlage vom Gruppenstandard abweicht,
- Fassadendämmung, Dachdämmung, Kellerdeckendämmung,
- wärme- / schalldämmende Verglasung bis Baujahr 1978,
- ein außergewöhnlicher Fußboden (Parkett, Marmor, ...),
- ein separates WC und ein separates Zweitbad oder Dusche,
- Einbauschränke in gehobener Qualität,
- eine Einbauküche

vorhanden sind. Es ist erforderlich, dass mehrere Merkmale vorliegen.

Ist die Wohnung barrierearm/barrierefrei ausgestattet (z.B. breitere Türen, bodengleiche Dusche), spricht man ebenfalls von einer besonderen Ausstattung.

Bei einer besonderen Ausstattung kann die Obergrenze der Mietspanne zu Grunde gelegt werden.

6. Stellplatzmieten

Stellplatzmieten für Pkw haben keinen Einfluss auf die Höhe der eigentlichen Wohnungsmiete. Werden Stellplatzmieten als separate Beträge vereinbart, zeigen sich folgende Spannen:

- Garage: 20 bis 40 Euro
- Carport: 15 bis 35 Euro
- Stellplatz: bis 20 Euro

Seite 2 von 2

Mietspiegel Stand: 01.04.2013

Region R1: Bergneustadt, Engelskirchen, Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Marienheide, Radevormwald, Wiehl, Wipperfurth

Region R2: Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

***Wohnlage**
 einfach: regelmäßig störender Lärm durch Verkehr/Gewerbe ohne besondere Vor- oder Nachteile, die meisten Wohnungen innerhalb einer Gemeinde liegen in diesen Wohngebieten
 mittel: geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- oder mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger Grünlage
 gut:

****Verkehrsanbindung**
 schlecht: längere Fahrwege ohne ausreichenden öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
 mittel: mittlere Fahrwege, Anbindung an ÖPNV vorhanden, Busse fahren in ausreichenden Abständen
 gut: kurze Fahrwege bzw. gute Anbindung an ÖPNV, Busse fahren in regelmäßigen Abständen
 sehr gut: fußläufig sind die sehr guten Anbindungen an den ÖPNV (Bahnhof, Busbahnhof) erreichbar

Verkehrs-anbindung**	Lageinstufung		
	einfach	Wohnlage* mittel	gut
schlecht	L3	L2	L2
mittel	L3	L2	L1
gut	L2	L2	L1
sehr gut	L2	L1	L1

Baujahr	Region	Wohnungen 20-49 m² Größe			Wohnungen 50-79 m² Größe			Wohnungen 80-130 m² Größe		
		L3	L2	L1	L3	L2	L1	L3	L2	L1
bis 1968	R1	3,75 - 5,50	3,80 - 5,60	3,85 - 5,70	3,65 - 5,40	3,70 - 5,50	3,75 - 5,55	3,45 - 5,30	3,50 - 5,40	3,60 - 5,45
	R2	3,30 - 4,90	3,35 - 4,95	3,40 - 5,00	3,20 - 4,80	3,25 - 4,85	3,35 - 4,95	3,05 - 4,70	3,10 - 4,75	3,15 - 4,85
1969 - 1978	R1	4,15 - 6,05	4,20 - 6,15	4,30 - 6,25	4,05 - 5,95	4,10 - 6,05	4,20 - 6,15	3,90 - 5,85	3,95 - 5,95	4,00 - 6,00
	R2	3,70 - 5,35	3,75 - 5,45	3,80 - 5,50	3,60 - 5,30	3,65 - 5,35	3,70 - 5,40	3,40 - 5,20	3,45 - 5,25	3,55 - 5,35
1979 - 1989	R1	4,30 - 6,20	4,35 - 6,30	4,45 - 6,40	4,20 - 6,10	4,25 - 6,20	4,35 - 6,30	4,00 - 6,00	4,10 - 6,10	4,15 - 6,20
	R2	3,80 - 5,50	3,85 - 5,60	3,95 - 5,65	3,70 - 5,40	3,75 - 5,50	3,85 - 5,55	3,55 - 5,30	3,60 - 5,40	3,70 - 5,45
1990 - 2001	R1	4,45 - 6,40	4,50 - 6,50	4,60 - 6,55	4,35 - 6,30	4,40 - 6,40	4,50 - 6,45	4,20 - 6,20	4,25 - 6,25	4,30 - 6,35
	R2	3,95 - 5,65	4,00 - 5,75	4,05 - 5,80	3,85 - 5,55	3,90 - 5,65	4,00 - 5,70	3,70 - 5,50	3,75 - 5,55	3,80 - 5,65
2002 - 2012	R1	4,65 - 6,55	4,70 - 6,65	4,80 - 6,70	4,55 - 6,45	4,60 - 6,55	4,70 - 6,60	4,35 - 6,35	4,40 - 6,45	4,50 - 6,50
	R2	4,10 - 5,80	4,15 - 5,90	4,25 - 5,95	4,00 - 5,70	4,05 - 5,80	4,15 - 5,85	3,85 - 5,60	3,90 - 5,70	3,95 - 5,75

Die Vergleichsmieten beziehen sich auf Wohnungen mit Bad, mit Zentral- oder Etagenheizung ohne Balkon.

Abschläge für:
 Dordlagen: 0,15 €/m²
 Nachtspeicherheizung oder Einzelöfen: 0,10 €/m²

Zuschläge für:
 Balkon, Terrasse, Loggia: 0,30 €/m²
 Solaranlage, Erdwärmehheizung, Luftheizung mit Wärmerückgewinnung: 0,35 €/m²
 Aufzug (Zuschlag nur dann, wenn Aufzug nach §39 BauO NRW nicht erforderlich): 0,50 €/m²

Schutzgebühr: 3,50 € per Download (www.rheinische-immobilienboerse.de) oder bei Abholung.
 Nachdruck und/oder Wiedergabe im Internet und anderen Kommunikationsmitteln nur mit vorheriger Zustimmung.

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 ½ 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 Wohngegenden.

Gute Wohnlagen

Die guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte Bebauung mit teilweise ein- bis mehrgeschossiger Bauweise in ruhiger Grünlage mit ausreichender Infrastruktur bei Verkehr und Nahversorgung gekennzeichnet.

Randlagen

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

4. Ausstattung der Wohnungen

a) Heizung

Bei 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 Appartement 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
3,60 - 4,05	4,55 - 5,05	3,40 - 3,85	4,35 - 4,95	3,15 - 3,70	3,55 - 4,20	3,10 - 3,65	3,50 - 4,10

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	4,35 - 4,95	3,15 - 3,70	3,55 - 4,20	3,10 - 3,65	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	4,95 - 5,40	3,70 - 4,20	4,75 - 5,20	3,60 - 4,10	4,55 - 5,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

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

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

4,30 - 5,05	5,60 - 6,95	4,15 - 4,70	5,40 - 6,70	3,85 - 4,40	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-immobilienboerse.de

Seite 2

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

Herausgeber:

Rheinische Immobilienbörse e.V.

Industrie- und Handelskammer zu Köln

Unter Sachsenhausen 10-26

50667 Köln

www.rheinische-immobilienboerse.de

Tel.: 02 21/ 16 40- 413

Fax: 02 21/ 16 40- 359

E-Mail: ursula.zimmermann@koeln.ihk.de

Schutzgebühr: EUR 10,00

Erläuterungen

Die ausgewiesenen Werte geben die Bandbreite der Mieten an den jeweiligen Standorten wieder. Zur Ermittlung der Werte wurden zum einen tatsächlich abgefragte Mietpreise, zum anderen Kriterien wie Passantenfrequenzen, Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen. Bei den abgefragten Werten handelt es sich sowohl um Neuvermietungsmieten als auch um aktuelle Bestandsmieten 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, wenn extra ausgewiesen 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) und eventuell anteilig umgelegter Allgemeinflächen, z. B. Foyer.

¹ (Stand: April 2012)

Oberbergischer Kreis

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Bergneustadt**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR/m²</u> 4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Engelskirchen**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Gummersbach**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 6,00 - 30,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Hückeswagen**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Lindlar**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,00

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Marienheide**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Morsbach**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 4,00 - 8,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Nümbrecht**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m²</u> 4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Radevormwald**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/
Gemeinde Reichshof**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 9,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Waldbröl**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 10,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Wiehl**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 12,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,00

**Oberbergischer Kreis/
Stadt Wipperfürth**

	<u>EUR /m²</u>
<u>Ladenlokale</u>	4,00 - 12,00
<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,00

**Oberbergischer Kreis
Stellplätze PKW**

15,00 – 35,00

* Bei speziellen Lager- und Produktionsflächen können die Mietwerte teilweise erheblich von den angegebenen Werten abweichen. In der Regel beginnt der Preis am Oberwert der jeweils angegebenen Spanne.

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, Dennis

S t u m m, Elke

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

D a h l h o f f, Ingeborg

Anhang D : Stichwortverzeichnis

A		N	
Abbauflächen	58	Nadelwald	50
Alter der Käufer	20	P	
Altersabhängigkeit des Aufwuchses	51	Pendler	121, 122
Altersdurchschnitt	117, 118	Preisentwicklung, individueller Wohnungsbau	48
Antragsberechtigte	7	R	
Arrondierungsflächen	58	Rohbauland	54
Ausgleichsflächen	58	Rohertragsfaktoren	101
B		S	
Bauerwartungsland	54	Sachwertfaktoren	108
Baulandpreisindex	88	Siedlungsflächen	14
bebaute Grundstücke	4, 61	Siedlungsstruktur	7
Durchschnittswerte	68	Statistische Begriffe	138, 139
Geld- und Flächenumsatz	62	T	
Häufigkeitsverteilung	64, 66	Tabelle	
Begünstigtes Agrarland	53	Alter der Käufer	20
Bevölkerungsalter	115, 116	Anzahl Kaufverträge	15
Bevölkerungsdichte	119, 120	Baulandpreisindex	88
Bevölkerungsentwicklung	112, 113, 114	Durchschnittswerte-Einzelhäuser	68
Bodenpreisindex	88	Eigentumswohnungsindex	89
Bodenrichtwerte		Entwicklung der Marktanpassung	106, 107
allgemein	7	Flächenumsatz	14
Auskünfte	81	forstwirtsch. Preisentwicklung	50
Baureifes Land	81, 82, 83	Forstwirtschaftliche Ausgangswerte	50
Grundstück	81	Gebäudefaktoren	95, 97, 99, 100
Karte	81	Geldumsatz	12
Sitzung	81	Index Land-/Fortswirtschaft	87
Bodenwerte,		Käuferschichten	18
forstwirtschaftliche Flächen	49	Käuferströme	19
gewerbliche Bauflächen	48	landwirtsch. Preisentwicklung	53
landwirtschaftliche Flächen	52	Liegenschaftszinssätze	102
D		Marktanpassungsfaktoren	104
Demografische Entwicklung	112	Rohertragsfaktoren	101
E		Sachwertfaktoren	108
Eigentumswohnungen	4, 73	Teileigentumspreise	79
Erbbaugrundstücke	49	Transaktionen	17
Erbbaurecht	15	Übersicht Bodenrichtwerte	84
F		Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte	91
Fischteiche	54	Umrechnungskoeffizienten	90
Flächen für Entsorgung	58	Umsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke	61
Flächen für Versorgung	58	Wohnungseigentumspreise	76, 78
Flächenumsatz	11	Zwangsversteigerungen	20
Forstwirtschaftliche Flächen	49	Teileigentum	79
Freiraumflächen	14	Garagen	79
G		Stellplätze	79
Gebietstypische Werte	84	Teilmärkte	15
Geldumsatz	11	U	
Grundstücksverkehr	4	Übersicht über die Bodenrichtwerte	84, 86
Gutachterausschuss		Umrechnungskoeffizienten	90
Mitglieder	3, 135	unselbstständige Grundstücksteilflächen	58
Zusammensetzung	6	V	
H		Vergleichswertfaktoren bebauter Grundstücke	92, 100
Haushalte	127	Verkehrswert	6
I		Vertragsabschlüsse-Anzahl	11
Immobilienmarktentwicklung	106	W	
K		Wanderungen	125, 126
Käuferschichten	18	nach Alter	123, 124
Kaufpreiskarte	10	Wertbestimmende Merkmale für	
Kaufpreissammlung	7, 10	Bauland	81
Kaufverträge	10	forstwirtschaftliche Flächen	49
L		landwirtschaftliche Flächen	52
Laubwald	50	Wesentliche Aussagen des Marktberichtes	4
Liegenschaftszinssatz	101	Wohnungseigentum	73
M		Wohnungsmarktbericht - Auswahl	112
Marktanpassungskorrekturen	103	Z	
Marktübersicht der Städte und Gemeinden	22	Zinsentwicklung	110
Marktübersicht des Kreises	11	Zu- und Abwanderung	123
Mieten	129, 131, 133, 134	Zusammenarbeit mit	
Mietspiegel	127	Amtsgericht	10
Milchwirtschaft	52	Finanzamt	81
Mischwald	50	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. (Quelle: www.wikipedia.de) 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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 2 u. 3 - Zielsetzungen / Der Gutachterausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 4 - Grundstücksmarkt im Jahr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 5 - Unbebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 6 - Bebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 7 - Wohnungs- und Teileigentum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 8 - Bodenrichtwerte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 9 - Erforderliche Daten der Wertermittlung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 10 - Strukturdaten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 11 - Auszug aus Wohnungsmarktbericht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kap. 12 - Mietspiegel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtwertung des Marktberichtes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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