

# GRUNDSTÜCKSMARKTBERICHT

## 2002 / 2003

### FÜR DEN OBERBERGISCHEN KREIS

Herausgegeben im Juli 2003 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Postanschrift: Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis  
Moltkestraße 42  
51643 Gummersbach

Es wurde überwiegend Datenmaterial aus dem Jahr 2002 ausgewertet.

#### **Bitte beachten Sie:**

Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch

montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und  
montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

Besuchszeiten: Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

Telefon: **Richtwertauskünfte** (02261) 88 6230/31  
Weitergehende Auskünfte  
und Gutachten (02261) 88 6228/29/84  
Fax: (02261) 88 6262  
E-Mail: gutachterausschuss@obk.de  
Internet: [www.obk.de/gutachterausschuss/welcome.html](http://www.obk.de/gutachterausschuss/welcome.html)  
[www.gutachterausschuss.nrw.de](http://www.gutachterausschuss.nrw.de)  
[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) → **Richtwertauskünfte online**  
Druck: Oberbergischer Kreis  
Der Landrat  
Gebühr: 25,- €

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>Wesentliche Aussagen des Marktberichtes</b> .....	<b>4</b>
Umsätze im Grundstücksverkehr .....	4
Unbebaute Grundstücke .....	4
Eigentumswohnungen .....	4
<b>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte</b> .....	<b>5</b>
Rechtsgrundlagen .....	5
Bildung der Gutachterausschüsse .....	5
Zusammensetzung .....	5
Aufgaben des Gutachterausschusses .....	6
Zuständigkeitsbereich .....	7
<b>Marktübersicht</b> .....	<b>8</b>
Die Kaufpreissammlung .....	8
Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis .....	9
Geld- und Flächenumsatz .....	9
Freiraum- und Siedlungsflächen .....	11
Freiraum- und Siedlungsflächen .....	12
Teilmärkte im Oberbergischen Kreis .....	12
Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke .....	14
Zwangsversteigerungen .....	15
Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden .....	16
Stadt Bergneustadt .....	16
Gemeinde Engelskirchen .....	18
Stadt Gummersbach .....	20
Stadt Hückeswagen .....	22
Gemeinde Lindlar .....	24
Gemeinde Marienheide .....	26
Gemeinde Morsbach .....	28
Gemeinde Nümbrecht .....	30
Stadt Radevormwald .....	32
Gemeinde Reichshof .....	34
Stadt Waldbröl .....	36
Stadt Wiehl .....	38
Stadt Wipperfürth .....	40

<b>Bodenwerte</b>	<b>42</b>
Forstwirtschaftliche Flächen	42
Landwirtschaftliche Flächen	43
Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen	45
Fischteiche	45
Bauerwartungsland und Rohbauland	46
Baureifes Land	47
Bodenrichtwerte	47
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	48
Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.2002	50
<b>Erforderliche Daten für die Wertermittlung</b>	<b>52</b>
Marktanpassungskorrekturen	52
Bodenpreisindexreihen	53
Liegenschaftszinssätze	55
Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt	56
Allgemeines	56
Wohnungseigentum	56
Teileigentum	58
Bebaute Grundstücke	59
Einzelhäuser	59
Doppelhäuser und Reihenendhäuser	59
Reihenhäuser	59
Unselbstständige Grundstücksteilflächen	60
Mietspiegel	62
Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen	63
Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume im Oberbergischen Kreis (Auszug)	65
Anhang C : Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2002	68
Anhang D : Stichwortverzeichnis	69
Anhang E : Statistische Begriffe	70

## Wesentliche Aussagen des Marktberichtes

| Folgende besondere Bereiche prägten in 2002 den Grundstücksmarkt:

### Umsätze im Grundstücksverkehr



Im Jahr 2002 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3.750 Kaufverträge ausgewertet. Das entsprach einer Zunahme von rd. 4,0%.

Der Gesamtgeldumsatz stieg um 8% auf insgesamt rd. 403 Mio. €.

Der Gesamtflächenumsatz blieb mit rd. 1.100 Hektar auf dem Stand von 2001.

### Unbebaute Grundstücke



Die Anzahl der registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr um 6,0 % auf 1.179 Verträge gestiegen. Die Preisentwicklung für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues ist um 4,2 % gestiegen. Die höchsten Bodenpreise in mittleren Wohnlagen werden in Lindlar mit 145 €/m<sup>2</sup> erzielt.

Die Preise für Gewerbebauland sind gegenüber 2001 im Wesentlichen gleich geblieben.

### Eigentumswohnungen



Mit insgesamt 620 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt um ca. 8,5% rückläufig gegenüber dem Vorjahr.

Erstverkäufe nach Fertigstellung wurden im Durchschnitt um 5,5 % billiger veräußert als 2001.

# Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte

## Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Einrichtung der Gutachterausschüsse war das Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.Jun.1960. Seit dem 1.Jan.1990 ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetzbuch (§§192 bis 199 BauGB); Bekanntmachung vom 27.Aug.1997 (BGBl. I S.2141) in der zz. geltenden Fassung. Seit dem 1.Jan.1990 gelten der erste Teil des dritten Kapitels (Wertermittlung) des BauGB sowie die neu gefasste Wertermittlungsverordnung (WertV88) vom 6.Dez.1988 (BGBl. I S.2209) uneingeschränkt. Eine weitere Rechtsgrundlage bildet die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NW – GAVO NW) vom 07.März 1990 (GV.NW. S.156) in der zz. geltenden Fassung.

## Bildung der Gutachterausschüsse

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

## Zusammensetzung

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

Der Gutachterausschuss bedient sich der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Erledigung seiner Aufgaben. Die Geschäftsstelle ist bei der Kreisverwaltung eingerichtet und zz. mit 5 Mitarbeitern besetzt.

## Aufgaben des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss erstattet u.a. Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken. „Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§194 BauGB).

Der Gutachterausschuss kann außer über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust auch Gutachten über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile erstatten (§ 193 (2) BauGB). Weitere Aufgaben sind im § 5 GAVO NW aufgeführt. So können auch Gutachten über Miet- oder Pachtwerte erstattet werden.

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

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

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

Die Bodenrichtwerte werden regelmäßig zum Stichtag 31.12. eines Jahres ermittelt und in Form von Bodenrichtwertkarten veröffentlicht.

Außerdem beschließt der Gutachterausschuss auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für die Gemeindegebiete oder -gebietsteile seines Zuständigkeitsbereiches gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte.

## Zuständigkeitsbereich

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

Mit einer Fläche von 918 km<sup>2</sup> und ca. 290.000 Einwohnern gehört der Oberbergische Kreis in Nordrhein-Westfalen zu den Landkreisen mittlerer Größe. Geographisch gesehen lässt er sich als ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheines und dem sauerländischen Bergland beschreiben. Eine Vielzahl mittlerer und kleinerer Flussläufe (Wupper, Agger u.a.) haben mit ihren Nebenbächen das Bergland in zahlreiche Täler und Höhenzüge zerschnitten. Hierbei stellt sich das Oberbergische als ein echtes Mittelgebirgsland (99 m – 518 m) mit bewaldeten Höhen und Hängen, landwirtschaftlich genutzten Hochflächen und industrialisierten Tälern dar.

Die kleinräumige Zergliederung der oberbergischen Landschaft bildet die Grundlage für den heutigen Streusiedlungscharakter, der besonders in den nördlichen und südlichen Gemeinden noch sehr ausgeprägt vorhanden ist. Lediglich in der Kreismitte leitete die Industrialisierung gegen Ende des 19. Jahrhunderts den Prozess des Zusammenwachsens bäuerlicher Hofgruppen mit industriebedingten Arbeiterwohnsiedlungen ein.

Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den 1238 Bodenrichtwerten des Kreises und in der Struktur des Grundstücksmarktes wieder.

## Marktübersicht

### Die Kaufpreissammlung

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

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

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

Im Jahresdurchschnitt werden ca. 3.700 Kaufverträge und ca. 60 Beschlüsse über Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Die Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen:

- Der beschreibende Nachweis enthält die Kaufpreise und ergänzende Daten zum Kauffall (Rechtsvorgang, Kaufobjekt...). Bis 1987 wurde dieser Nachweis in Karteiform (Lochrandkarte) geführt. 1988 erfolgte die Umstellung auf eine automatisierte Kaufpreissammlung, eingebunden in die Großrechenanlage der Gemeinsamen Kommunalen Datenzentrale Rhein Sieg/Oberberg (GKD). Seit Mitte 1998 ist die netzwerkfähige Datenbankprogrammierung WinKauf – eine Entwicklung der GKD nach Maßgabe der Gutachterausschüsse im Rhein-Sieg-Kreis und im Oberbergischen Kreis – im Einsatz.
- Der kartenmäßige Nachweis erfolgt auf der Grundlage der 292 kreisdeckenden Blätter der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5.000. Ab 2002 werden die Kaufpreiskarten in digitaler Form geführt.

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden alljährlich die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Zusätzlich greifen der Gutachterausschuss, Öffentlich bestellte u. vereidigte Sachverständige sowie die für die Gerichte tätigen Sachverständigen bei ihren Wertermittlungen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens auf die Kaufpreissammlung zu. Darüber hinaus wird seit 1992 aus der Vielzahl der Daten ein Grundstücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis mit seinen spezifischen Teilmärkten erstellt.

## Der Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis

### Geld- und Flächenumsatz

Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über den Anteil der einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises am gesamten Geld- und Flächenumsatz für das Jahr 2002.

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

Die erste Tabelle stellt das Verhältnis „Geldumsatz / Einwohnerzahl“ dar. Die zweite Tabelle gibt das Verhältnis „Flächenumsatz / Gesamtfläche“ wieder.

Tabelle: Geldumsatz gegliedert nach Geldumsatz/Einwohnerzahl

Stadt / Gemeinde	Geldumsatz [Mio. €]	Einwohnerzahl <sup>1)</sup> (Stand 1.7.2002)	Geldumsatz / Einwohnerzahl
Marieneide	22,77	13.504	1.686 €
Radevormwald	39,65	24.569	1.614 €
Lindlar	35,56	22.591	1.574 €
Gummersbach	80,35	53.303	1.507 €
Wiehl	39,10	26.519	1.475 €
Nümbrecht	24,20	17.081	1.417 €
Wipperfürth	31,49	23.238	1.355 €
Engelskirchen	26,77	20.827	1.285 €
Hückeswagen	21,06	16.495	1.277 €
Waldbröl	24,50	19.220	1.275 €
Reichshof	23,84	19.897	1.198 €
Morsbach	12,99	11.589	1.121 €
Bergneustadt	20,83	20.808	1.001 €
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>403,11</b>	<b>289.641</b>	<b>1.392 €</b>

<sup>1)</sup> Quelle: Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik

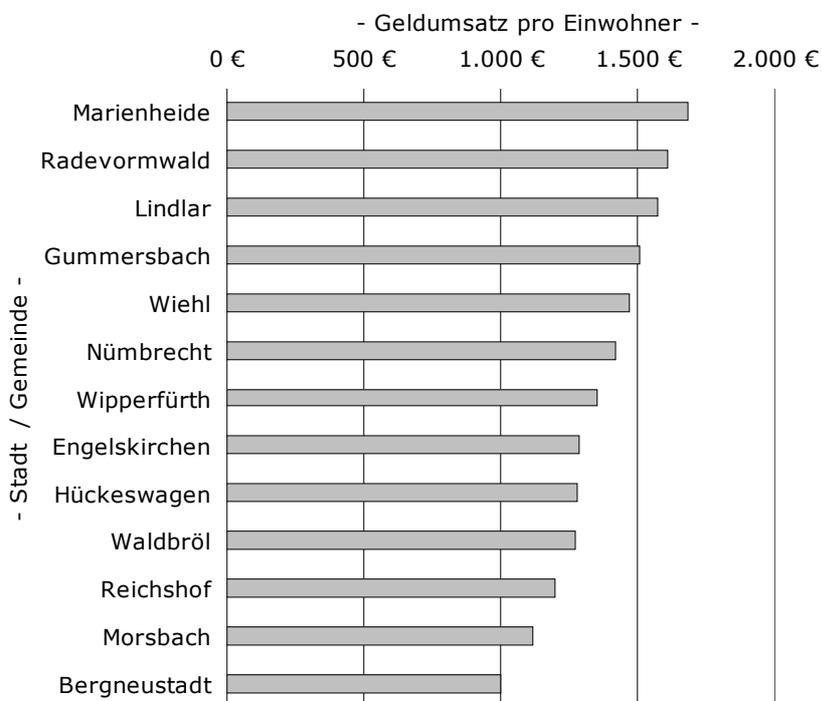
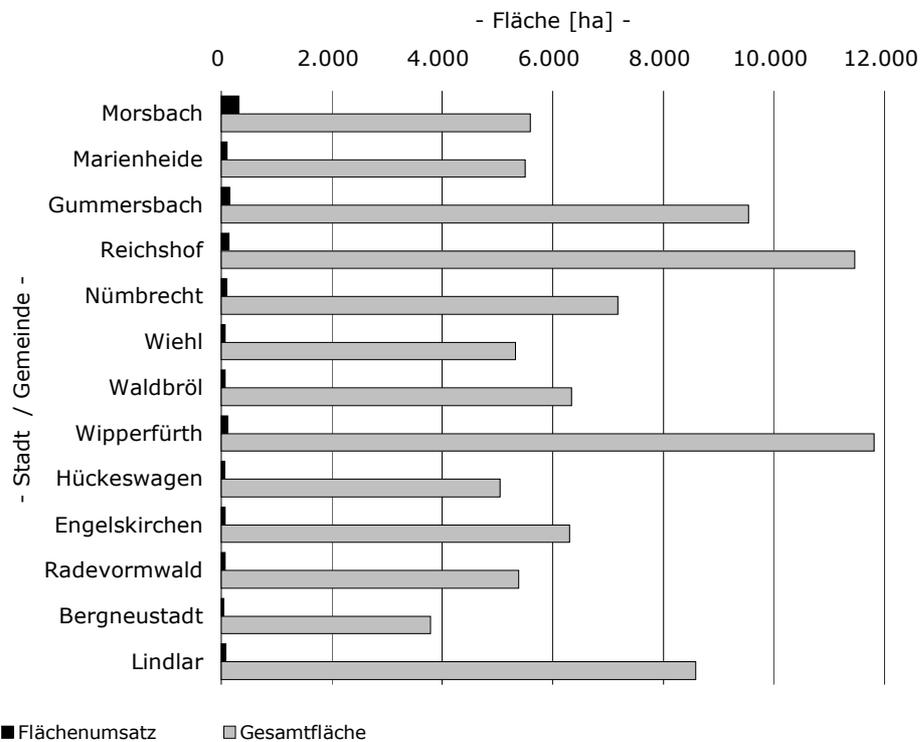


Tabelle: Flächenumsatz gegliedert nach Flächenumsatz/Gesamtfläche

Stadt / Gemeinde	Flächenumsatz (ha)	Gesamtfläche <sup>1)</sup> (ha)	Flächenumsatz / Gesamtfläche (%)
Morsbach	311,75	5.596,2	5,6%
Marienheide	83,42	5.499,2	1,5%
Gummersbach	129,32	9.539,0	1,4%
Reichshof	124,32	11.466,7	1,1%
Nümbrecht	72,65	7.178,4	1,0%
Wiehl	49,95	5.326,9	0,9%
Waldbröl	53,00	6.332,7	0,8%
Wipperfürth	97,30	11.816,1	0,8%
Hückeswagen	36,66	5.045,5	0,7%
Engelskirchen	42,57	6.307,4	0,7%
Radevormwald	35,17	5.377,1	0,7%
Bergneustadt	23,91	3.785,9	0,6%
Lindlar	50,95	8.582,3	0,6%
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>1110,97</b>	<b>91.853,4</b>	<b>1,2%</b>

<sup>1)</sup> Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Oberbergischen Kreises



## Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2002 ähnlich wie in den vergangenen Jahren 82,0 % : 18,0 %.

Eine weitere Differenzierung dieser Flächen ergibt folgende Tabelle:

Tabelle: Freiraumflächen – Siedlungsflächen

- Freiraumflächen [%] -

Jahr	landwirtschaftliche Flächen	Wald	Wasserflächen	Abbau- / Unland
1999	41,0	39,0	1,8	0,4
2000	40,9	39,0	1,8	0,4
2001	40,7	39,0	1,8	0,4
2002	40,5	39,0	1,9	0,4

- Siedlungsflächen [%] -

Jahr	Hof- / Gebäude- Flächen	Straßen, Wege etc.	sonstige Nutzungen
1999	10,7	6,5	0,5
2000	10,8	6,5	0,5
2001	10,9	6,6	0,5
2002	10,8	6,8	0,6

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt des Oberbergischen Kreises; Hauptübersicht der Liegenschaften

## Teilmärkte im Oberbergischen Kreis

Durch die Struktur des Oberbergischen Kreises bedingt, findet man heute im wesentlichen folgende 6 Teilmärkte vor:

- landwirtschaftliche Flächen (Landwirtschaft)
- forstwirtschaftliche Flächen (Forstwirtschaft)
- bebaute Flächen (bebaut)
- unbebaute Flächen (unbebaut)
- Wohnungseigentum (Wohnung)
- Verkehrsflächen (Verkehr)

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

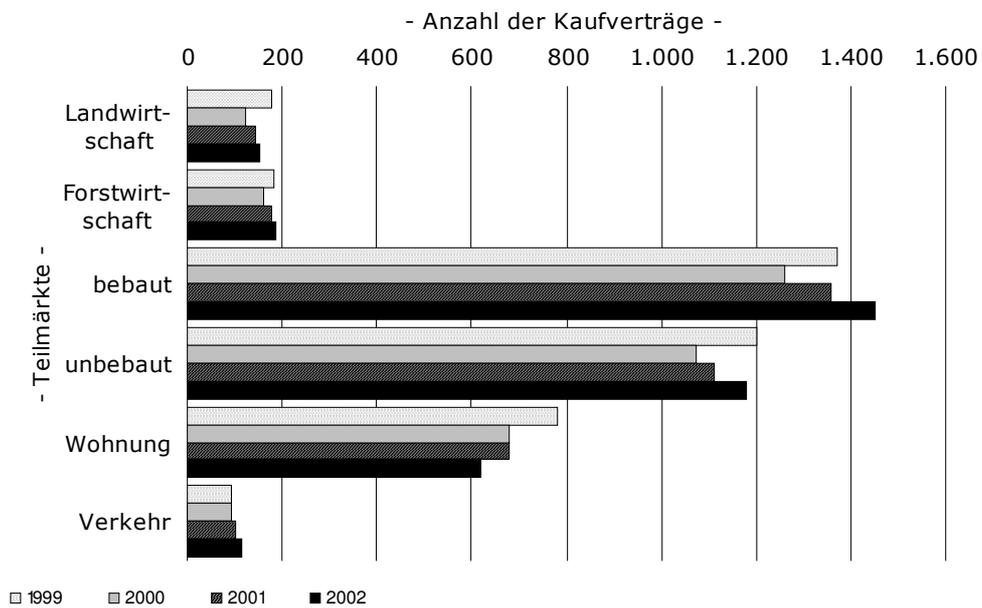
Auf der folgenden Seite und den Seiten 16-41 sind Tabellen und Grafiken über die Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis und in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden abgedruckt. Ebenso werden die Flächen- und Geldumsätze im Jahr 2002 wiedergegeben.

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

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1999	178	183	1.371	1.203	781	93	21	3.830
2000	121	160	1.259	1.072	679	92	47	3.430
2001	143	177	1.357	1.112	678	102	37	3.606
2002	151	186	1.453	1.179	620	116	44	3.750

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz im Oberbergischen Kreis ( Jahr 2002 )

[ha]	139,20	198,33	278,97	162,91	-	2,87	328,69	1.110,97
[€]	2.004.617	1.638.072	266.553.870	67.391.873	63.273.515	488.226	1.757.391	403.107.564



## Geld- und Flächenumsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke

Der Geldumsatz von Ein- und Zweifamilienhäusern (956 Stück) betrug 151,63 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 121,31 ha.

Es wurden 12 Mehrfamilienhäuser veräußert mit einem Geldumsatz von 3,67 Mio. € und einem Flächenumsatz von 2,33 ha.

22 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser wurden im Wert von 10,98 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 7,16 ha verkauft.

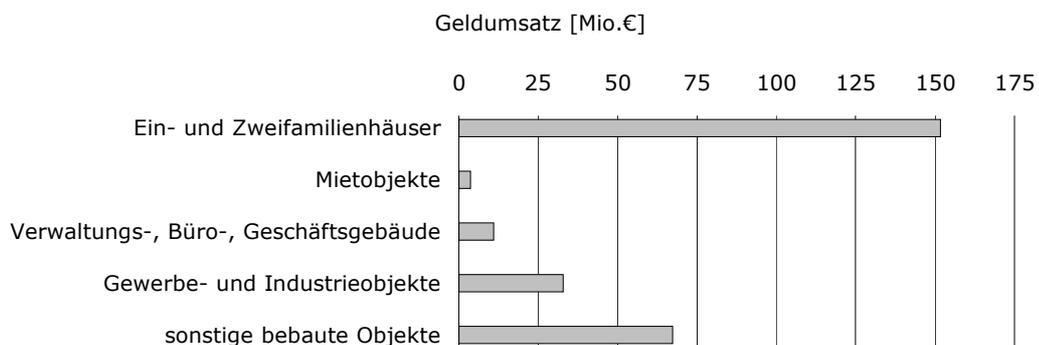
Der Anteil von Gewerbe- und Industrieobjekten betrug 35 Stück. Der Geldumsatz dieser Objekte erreichte 32,87 Mio. € bei einem Flächenumsatz von 43,43 ha.

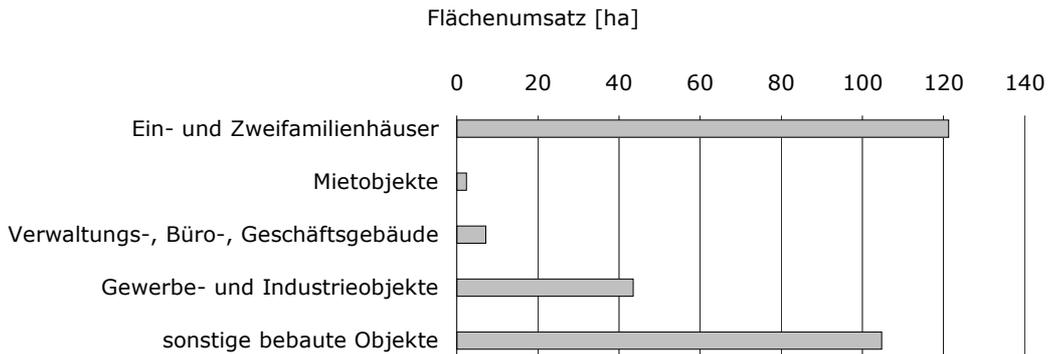
Die Summe aller sonstigen bebauten Objekte betrug 428 Stück mit einem Verkaufswert von 67,40 Mio. € und einer Gesamtfläche von 104,75 ha.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass hierunter auch Objekte fallen, deren Bodenanteile überproportional groß waren, wie z.B. landwirtschaftliche Betriebe, herrschaftliche Anwesen....

Tabelle: Geld- und Flächenumsatz gegliedert nach baulicher Nutzung

	Anzahl	Geldumsatz [Mio.€]	Flächenumsatz [ha]
Ein- und Zweifamilienhäuser	956	151,63	121,31
Mietobjekte	12	3,67	2,33
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	22	10,98	7,16
Gewerbe- und Industrieobjekte	35	32,87	43,43
sonstige bebaute Objekte	428	67,40	104,75



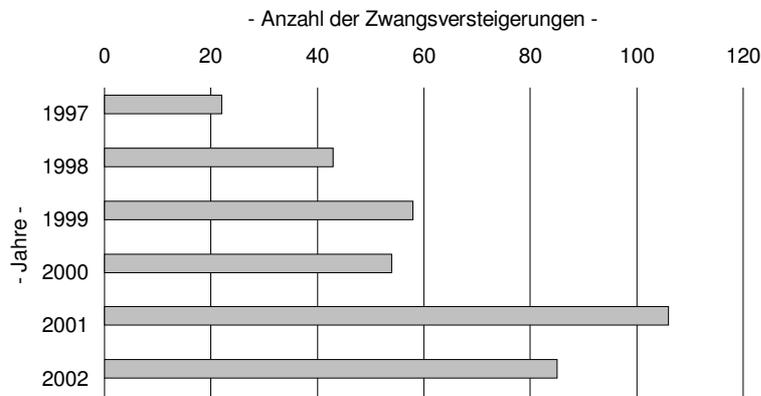


## Zwangsversteigerungen

Die nachfolgende Tabelle enthält Daten zur Zwangsversteigerung von Grundstücken. Nach dem starken Anstieg der registrierten Versteigerungen im Jahr 2001, ist nunmehr ein Rückgang der Fallzahlen im aktuellen Berichtszeitraum um rd. 20% zu verzeichnen. Bemerkenswert ist jedoch, dass der Flächenumsatz um über 50% und der Geldumsatz um rd. 3,5% zugenommen hat.

Tabelle: Zwangsversteigerung von Grundstücken im Oberbergischen Kreis

Jahr	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Anzahl	22	43	58	54	106	85
[ha]	6	17	23	21	38	58
[€]	2.569.301	8.802.617	5.616.199	5.354.044	8.065.713	8.352.399



## Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte und Gemeinden

### Stadt Bergneustadt

Bergneustadt liegt im Osten des Oberbergischen Kreises und grenzt an die Stadt Gummersbach, die Gemeinde Reichshof und den Kreis Olpe. Die höchste Erhebung liegt nördlich des Landeplatzes „Auf dem Dümpel“ und erreicht eine Höhe von 507 m über NN. Dörspe und Othe sind die größten Flussläufe im Stadtgebiet.

In Bergneustadt leben heute auf einer Fläche von etwa 38 km<sup>2</sup> rund 20.800 Einwohner. Die Industrie ist recht vielseitig mit Schwerpunkten im Fahrzeugbau, in der Kunststoffverarbeitung und im Maschinenbau.

An weiterführenden Schulen sind in Bergneustadt ein Gymnasium und eine Realschule vorhanden. Von den zahlreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind der Skilanglauf auf gut präparierten Loipen sowie Motor- und Segelflug vom Landeplatz 'Auf dem Dümpel' aus besonders zu erwähnen.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Insgesamt sind die Verkaufszahlen gegenüber 2001 um ca. 8% gesunken, beim Teilmarkt unbebaute Grundstücke um rd. 15%. Der Gesamtgeldumsatz ist um rd. 9,5% rückläufig, der Gesamtflächenumsatz sogar um 20 %.

Obwohl im Teilmarkt Wohnungseigentum die Verkaufszahlen mit 44 Verkäufen nur geringfügig über denen des Vorjahres lagen, stieg der Geldumsatz hier um 22% auf rd. 4 Mio. €.

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

Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath in Reichshof. Die Gewerbeflächen des III. Planabschnittes sind alle vermarktet. Der IV. Planabschnitt wird zz. erschlossen und soll ab dem kommenden Frühjahr vermarktet und bebaut werden. Das Gebiet des V. und VI. Planabschnitts wurde auf einen neuen V. Planabschnitt verkleinert. Mit der Erschließung wird voraussichtlich im Jahr 2004 begonnen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2003.)

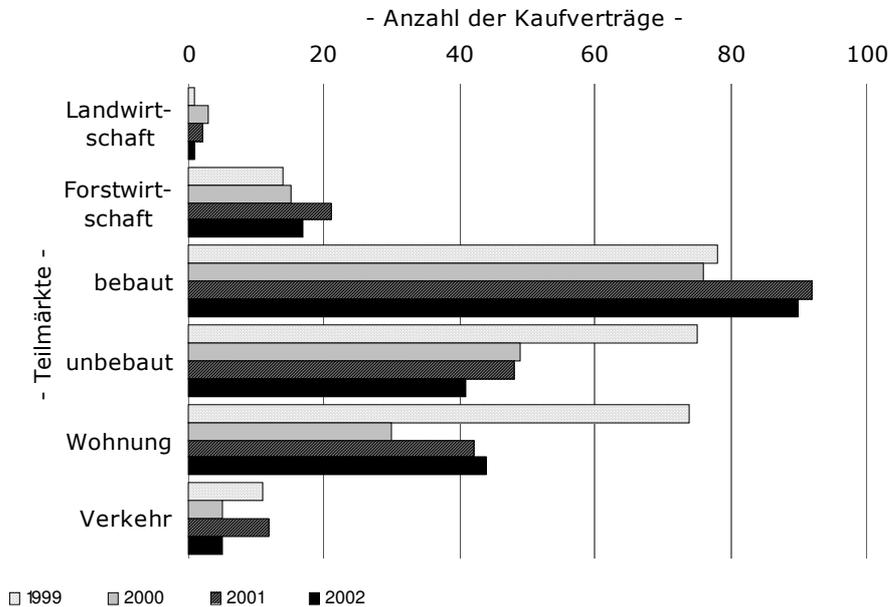
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Bergneustadt

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1999	1	14	78	75	74	11	0	253
2000	3	15	76	49	30	5	1	179
2001	2	21	92	48	42	12	1	218
2002	1	17	90	41	44	5	2	200

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2002

[ha]	1)	10,68	9,39	2,45	-	0,04	1,26	23,91
[€]	1)	93.270	14.976.938	1.679.672	4.037.930	8.582	30.720	20.828.134

1) aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe



## Gemeinde Engelskirchen

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

Heute hat Engelskirchen rund 20.830 Einwohner bei einer Fläche von ca. 63 km<sup>2</sup>. Es sind vor allem Maschinenbau, Kunststoffverarbeitung, Eisen-, Blech- und Metallwarenherstellung sowie Stahlverarbeitung, die das gemeindliche Arbeitsplatzangebot bestimmen.

Die Gemeinde hat als weiterführende Schulen ein Gymnasium und eine Realschule. Ein modern eingerichtetes Krankenhaus und die Aggertalklinik als Spezialklinik für Gefäßerkrankungen sind aus dem Gesundheitssektor zu erwähnen. Touristisch interessant sind die Aggertalhöhle, Schloss Ehreshoven, das Schmiedemuseum Ölchens Hammer und das Industriemuseum in Engelskirchen.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Obwohl die Verkaufszahlen von unbebauten Grundstücken nur um 8% angestiegen sind, stieg der Geldumsatz in diesem Teilmarkt um rd. 32% auf 3,9 Mio. €. Im Bereich des Wohnungseigentums stiegen die Verkaufszahlen um ca. 19%. Der Geldumsatz stieg um rd. 7%. Der Teilmarkt bebaute Grundstücke ist weiterhin lebhaft.

In Loope-Stadt soll das neue Wohnbaugebiet Bergsiefen (BP-Nr.57) mit etwa 38 Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Mit der Erschließung des ersten Teilabschnittes wird vermutlich dieses Jahr begonnen. Das etwa 2,7 Hektar große Gebiet wird von einem freien Bauträger erschlossen und bebaut.

Neben den bestehenden Gewerbegebieten in Ränderoth sowie Loope-Ehreshoven wurde das Gewerbegebiet Broich erschlossen, welches bereits zu einem großen Teil vermarktet worden ist.

Die wenigen noch zur Verfügung stehenden Flächen sollen nur an ausgewählte Betriebe veräußert werden.

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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2003.)

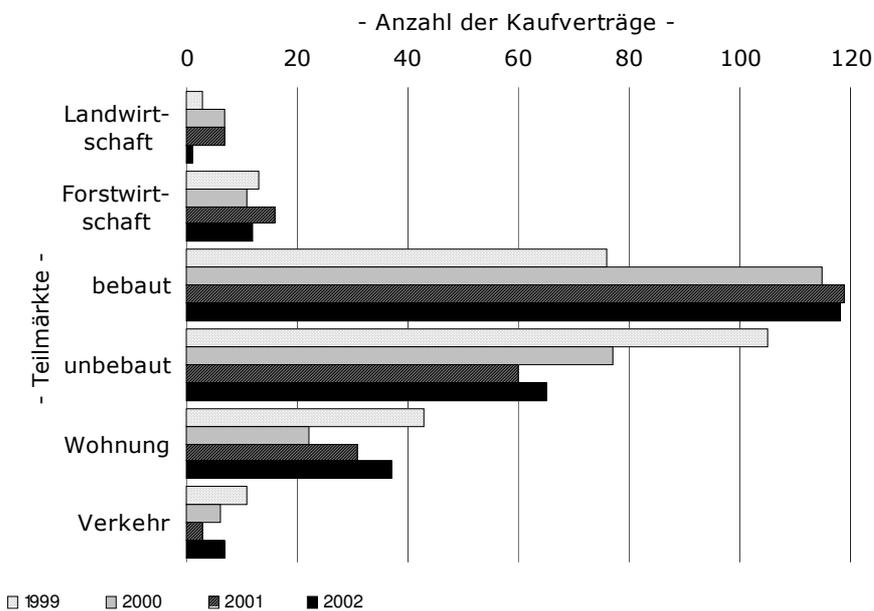
Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Engelskirchen

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1999	3	13	76	105	43	11	2	253
2000	7	11	115	77	22	6	1	239
2001	7	16	119	60	31	3	2	238
2002	1	12	118	65	37	7	1	241

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2002

[ha]	1)	13,74	19,19	8,58	-	0,07	0,87	42,57
[€]	1)	105.187	19.214.132	3.907.130	3.514.590	20.933	7.500	26.772.972

1) aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe



## Stadt Gummersbach

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

Heute hat Gummersbach rund 53.300 Einwohner bei einer Fläche von etwa 95 km<sup>2</sup>. International bekannte Firmen im Stahl- und Leichtmetallbau, der Papier verarbeitenden Industrie, der Elektrotechnischen Industrie und der über die Bedeutung eines gehobenen Mittelzentrums beachtlich hinausreichende Dienstleistungssektor belegen die Vitalität der Gummersbacher Wirtschaft.

Das Bildungsangebot umfasst zwei Gymnasien, eine Gesamtschule, zwei Realschulen, das Berufskolleg Oberberg, die Abteilung Gummersbach der Fachhochschule Köln mit den Schwerpunkten Informatik, Elektrotechnik, Maschinenbau und Wirtschaftsingenieurwesen sowie ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen. Von überörtlicher Bedeutung sind das Theater der Stadt Gummersbach und das moderne Kreiskrankenhaus, das als akademisches Lehrkrankenhaus der regionalen Spitzenversorgung dient.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Die Fallzahlen des Teilmarktes unbebaute Grundstücke nahmen um 52% zu. Der Geldumsatz betrug mit 9,9 Mio. € rd. 68% mehr als im Vorjahr. Die Kauffälle waren über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke stieg um ca. 18 %. Der starke Zuwachs im Geldumsatz von ca. 23% ist u.a. auf einen Verkauf eines sehr großen Industrieobjektes zurückzuführen.

Die Fallzahlen beim Teilmarkt Wohnungseigentum gingen um ca. 18% zurück, was sich auch beim Geldumsatz mit -22% bemerkbar machte.

In Windhagen entsteht zz. das neue Wohnbaugebiet Windhagen-West. Der 1. Abschnitt am Hellberg ist bereits realisiert. Der 2. Abschnitt befindet sich noch im Bauleitplanverfahren.

Weitere Wohnbauflächen sollen auch im Großraum Strombach-Karlskamp entstehen.

Dazu kommen noch Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie für den Geschosswohnungsbau innerhalb der Entwicklungsmaßnahme Berstig. Weitere Wohnbaugebiete werden in privater Trägerschaft im gesamten Stadtgebiet realisiert.

Die ausgewiesenen Flächen im Gewerbegebiet Windhagen-West sind von den Gewerbetreibenden angenommen worden. In diesem Gebiet wurde auch das Gründer- und Technologiezentrum errichtet. Der 1. Bauabschnitt ist bis auf wenige Restflächen vermarktet. Mit dem 2. Bauabschnitt wird das Gewerbegebiet Windhagen-West zur Westtangente hin erweitert. Mit der Vermarktung wurde begonnen.

Der Bereich des ehemaligen „Steinmüller“-Geländes wird derzeit einer neuen Nutzung zugeführt.

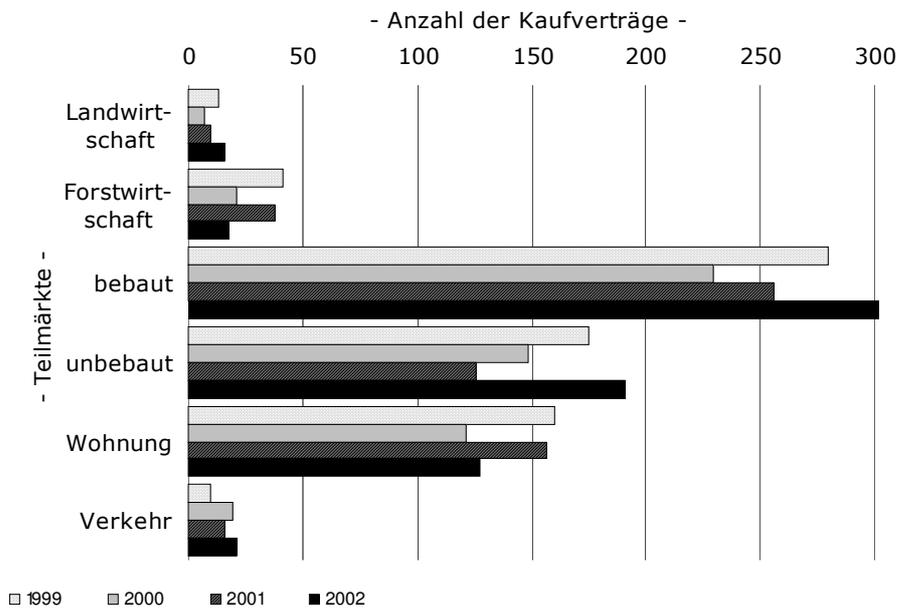
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2003.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Gummersbach

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1999	13	41	280	175	160	10	4	683
2000	7	21	230	149	121	19	6	553
2001	10	38	256	126	157	16	10	613
2002	16	18	303	191	128	21	8	685

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2002

[ha]	13,85	20,92	60,74	27,14	-	0,32	6,35	129,32
[€]	253.156	137.833	59.676.271	9.926.754	10.140.505	75.449	135.721	80.345.689



## 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 km<sup>2</sup> rund 16.500 Einwohner auf. In der örtlichen Industrie dominiert der Maschinenbau mit etwa 60 % der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe. Weitere größere Bereiche sind die Eisen-, Blech- und Metallwarenindustrie sowie die Elektrotechnik. Die Gewerbegebiete Kobeshofen und Winterhagen bewirken eine Erweiterung der örtlichen Produktionspalette. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes Winterhagen-Scheideweg ist in Abstimmung mit den Bemühungen der Stadt Remscheid in Bergisch Born ein interkommunaler Ansatz der Gewerbeförderung gefunden worden.

Das schulische Angebot umfasst eine Realschule und das Verbands-Berufskolleg Bergisch Land in Wermelskirchen. Hückeswagen weist stadtkernnah ein modernes Freizeitbad auf. Das Heimatmuseum im ehemals gräflichen Schloss, die gut erhaltene historische Altstadt und das Naherholungsgebiet Bevertalsperre sind eine Empfehlung wert.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Die Kauffälle der bebauten Grundstücke sind gegenüber dem Vorjahr fast konstant geblieben. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt sank jedoch um ca. 23%. Die Fallzahlen der Verkäufe von unbebauten Grundstücken lag mit 33% unter denen des Vorjahres. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt sank um ca. 12%, der Flächenumsatz sogar um 34%. Im Bereich Wohnungseigentum ist ein Rückgang der Fallzahlen von ca. 13% zu verzeichnen, bei einem gleichzeitigen Zugang des Geldumsatzes von rd. 3%.

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

Das Gewerbegebiet Winterhagen-Scheideweg, mit etwa 38 Hektar Gesamtfläche, ist bereits zur Hälfte vermarktet.

Der II. Bauabschnitt ist mittlerweile erschlossen. Die Vermarktung ist stetig vorangeschritten, es sind aber noch Flächen in beiden Abschnitten vorhanden. Mit der Erschließung des III. Bauabschnitts (Clarenbachstraße) wird voraussichtlich erst 2005/2006 begonnen.

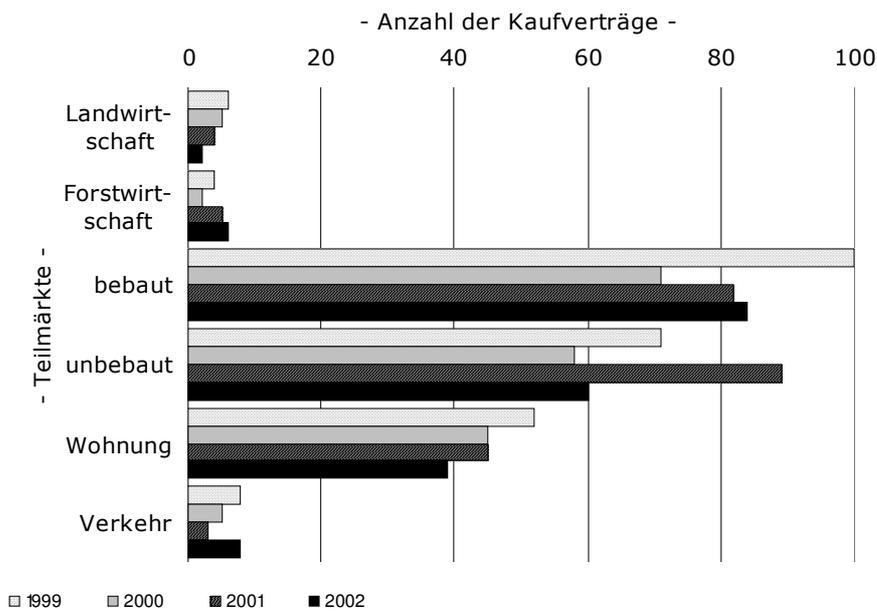
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2003.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Hückeswagen

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1999	6	4	100	71	52	8	0	241
2000	5	2	71	58	45	5	11	197
2001	4	5	82	89	45	3	6	234
2002	2	6	84	60	39	8	-	199

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2002

[ha]	4,58	6,19	20,42	5,32	-	0,15	-	36,66
[€]	55.278	61.176	12.973.968	3.443.328	4.498.449	25.392	-	21.057.591



## 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 22.600 Einwohner bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km<sup>2</sup>. Das Leppetäl als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klause und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Bei den Teilmärkten Land- und Forstwirtschaft ist ein deutlicher Zuwachs bei den Umsatzzahlen zu erkennen. Die Fallzahlen der Verkäufe unbebauter Grundstücke stiegen um 76% auf 111. Der Geldumsatz dieses Teilmarktes stiegen um 106% und der Flächenumsatz gar um 270%. 22% dieser Kauffälle wurden im Dezember 2002 abgeschlossen.

Die Anzahl der Verkäufe von bebauten Grundstücken ging um 6% zurück, wobei jedoch eine Zunahme des Geldumsatzes von 39% gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen ist. Dieser Zuwachs ist jedoch bedingt durch den Verkauf von zwei größeren Gewerbe-/Industrieanlagen. Der Teilmarkt Wohnungseigentum ist geringfügig rückläufig.

Südwestlich vom Ortskern Lindlar erfolgt z.z. die Erschließung des Baugebietes Lindlar-West auf einer Gesamtfläche von ca. 16 ha. Die Nettobaufläche beträgt ca. 11 ha. Es werden Grundstücke in Größen von ca. 300 m<sup>2</sup> - 1000 m<sup>2</sup> angeboten. In diesem Gebiet wurden eine Grundschule und ein Kindergarten errichtet. Ein großer Kinderspielplatz soll zentral im Baugebiet realisiert werden. Die ersten privaten Wohnhäuser wurden bereits fertiggestellt.

Südlich angrenzend an die bestehenden Wohnbaugebiete des Ortskerns von Lindlar entsteht das Wohnbaugebiet „Am Altenrather Feld“. Neben einer weiteren Grundschule entstehen hier ca. 45 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser.

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

In der Erweiterung des Gewerbegebietes Industriepark-Klause (Baubschnitt IV) haben sich bereits einige Betriebe angesiedelt, so dass dieser Bereich fast vollständig vermarktet ist. Eine zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen in den Bauabschnitten V und VI südwestlich und nordwestlich des Industrieparks ist geplant.

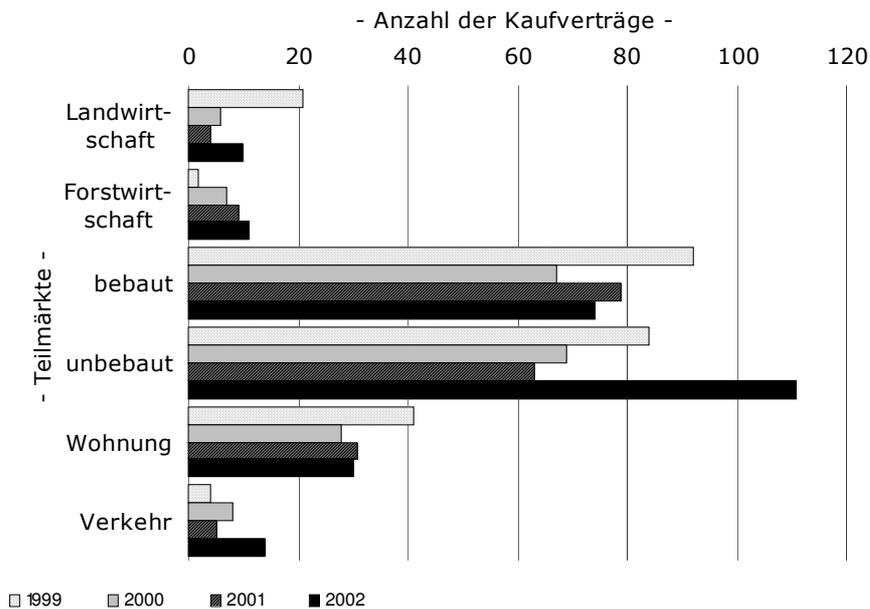
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2003.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Lindlar

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1999	21	2	92	84	41	4	4	248
2000	6	7	67	69	28	8	1	186
2001	4	9	79	63	31	5	1	192
2002	10	11	74	111	30	14	2	252

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2002

[ha]	12,21	8,34	12,40	14,45	-	0,88	2,67	50,95
[€]	139.909	70.354	23.416.013	8.002.524	3.885.082	27.383	21.561	35.562.826



## Gemeinde Marienheide

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

Marienheide zählt heute rund 13.500 Einwohner bei einer Fläche von etwa 55 km<sup>2</sup>. Die industrielle Produktionspalette umfasst die Herstellung von Eisen-, Blech-, Metallwaren, Maschinenbau, Elektrotechnische und Kunststoff verarbeitende Industrie. Industrielle Schwerpunkte bilden die Gewerbegebiete Marienheide, Rodt und Kalsbach.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist gegenüber dem Vorjahr nochmals geringfügig gestiegen. Der Flächen- und Geldumsatz dieses Teilmarktes stieg hingegen deutlich um 190% bzw. 69%. Hierin enthalten waren jedoch Rohbaulandflächen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Rodt.

Obwohl die Anzahl der registrierten Kauffälle bebauter Grundstücke um rd. 13% rückläufig ist, stieg der Flächenumsatz dieses Teilmarktes um ca. 64 % und der Geldumsatz um 13%. Zu beachten ist hierbei, dass u.a. auch eine große gewerbliche Immobilie veräußert wurde.

Im Ortsteil Marienheide-Rodt wird gegenwärtig ein neues Baugebiet (BP 7N 1) mit 62 Baugrundstücken von privater Hand erschlossen. Wegen der öffentlichen Förderung handelt es sich größtenteils um 400 m<sup>2</sup>-Wohnbaugrundstücke. Im südöstlichen Bereich des Baugeländes sind Flächen als Mischgebiet ausgewiesen.

Südwestlich von Marienheide, zwischen den Ortschaften Niederwette und Himmerkusen, wurden eine ca. 4,3 ha große ehemalige Sonderbaufläche als Wohngebiet und ca. 1 ha als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier werden ca. 60 Baugrundstücke erschlossen. Ferner ist der Bau einer kirchlichen und sozialen Einrichtung geplant.

Am südlichen Rand des Gemeindegebietes, nordwestlich des Ortes Kalsbach, wurde die vorhandene Wohnbaufläche um ca. 12.500 qm erweitert. Hier sollen ca. 20 Baugrundstücke auf der Basis des Bebauungsplanes Nr. 76 „Kalsbach – Zur Platte, Teil 2“ erschlossen werden.

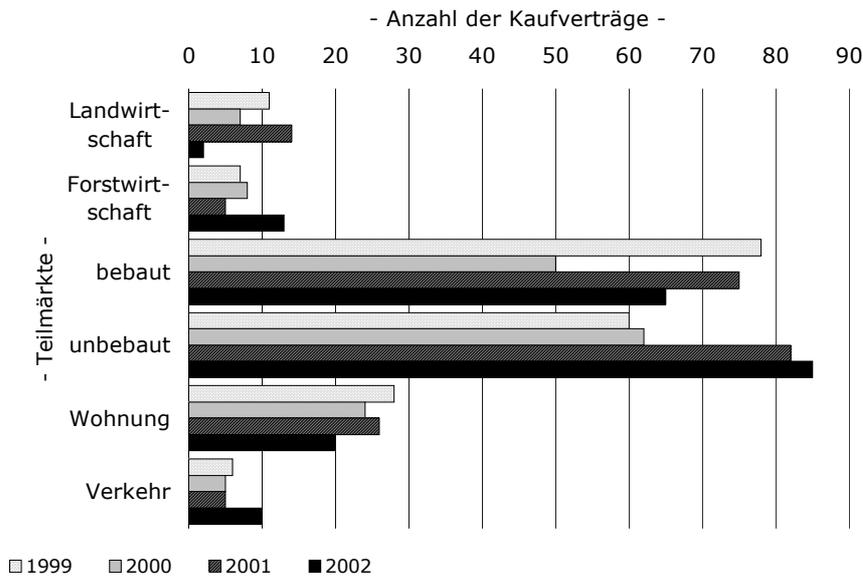
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2003.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Marienheide

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1999	11	7	78	60	28	6	0	190
2000	7	8	50	62	24	5	5	161
2001	14	5	75	82	26	5	1	208
2002	2	13	65	85	20	10	2	197

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2002

[ha]	8,30	12,46	27,33	34,68	-	0,15	0,50	83,42
[€]	57.939	97.512	13.791.208	6.923.435	1.877.873	16.625	7.801	22.772.393



## Gemeinde Morsbach

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

In der Gemeinde Morsbach leben heute rund 11.600 Menschen. Die Gemeindefläche liegt bei 56 km<sup>2</sup>. Gemessen am Arbeitsplatzangebot hat Morsbach einen beachtlichen Aufschwung genommen. Waren noch vor dem Zweiten Weltkrieg einige Holzsägewerke für die Industrie bestimmend, so stehen heute Unternehmen der Kunststoffverarbeitung, der Holzverarbeitung und der Metallverarbeitung im Vordergrund. Das dem Ortskern benachbarte Gewerbegebiet Schlechtingen beherbergt die meisten Industriebetriebe. In Lichtenberg ist eine Erweiterung des gewerblichen Ansatzes vorgesehen.

Mit der Haupt- und Realschule weist Morsbach weiterführende Schulen auf. Gymnasium, Gesamtschule und Kreiskrankenhaus im benachbarten Waldbröl sind gut zu erreichen. Sehenswert sind die alte romanische Basilika in Morsbach sowie die Burg Volperhausen.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Im Teilmarkt Forstwirtschaft stiegen die Fallzahlen um ca. 31%. Die Steigerung des Geldumsatzes betrug ca. 26% und die des Flächenumsatzes 43%. Unbebaute Grundstücke wurden rd. 22% weniger veräußert als in 2001. Der Geldumsatz ging hier um rd. 19% und der Flächenumsatz sogar um 41 % zurück.

Eine Zunahme beim Verkauf bebauter Grundstücke um 18% führte zu einem Geldumsatzplus von 15% und einem Flächenumsatzplus von 27%.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum spielt weiterhin nur eine untergeordnete Rolle.

Mit der Erschließung des neuen Wohngebietes in Erblingen (BP 14) wird in 2003 begonnen. Die Grundstücke können voraussichtlich ab 2003 bebaut werden.

Für den Bebauungsplan Morsbach-Nordwest (BP 44) ist der Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Der Bau der Erschließungsanlagen soll in 2003 beginnen. Die Grundstücke können ab Herbst 2003 bebaut werden. Der 1. Bauabschnitt umfasst etwa 30 Grundstücke.

Neue Gewerbeflächen sollen im Bereich „Lichtenberg-Nordwest“ ausgewiesen werden. Für dieses Projekt gibt es eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Waldbröl und der Gemeinde Nümbrecht. Die Gemeinde hat dazu einen B-Plan aufgestellt und als Satzung beschlossen. Mit der Umsetzung wird voraussichtlich in 2003 begonnen. Die gewerbliche Bebauung ist dann ab Herbst 2004 möglich.

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

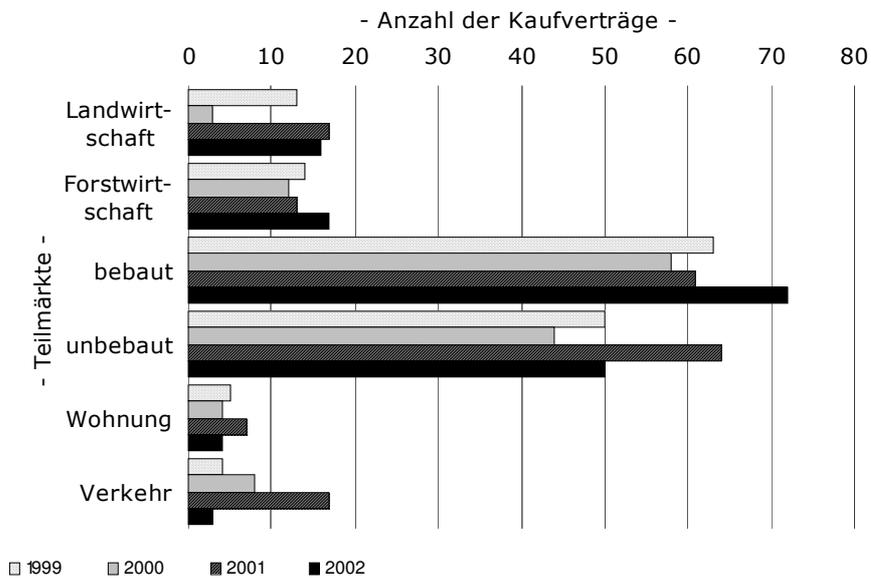
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2003.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Morsbach

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1999	13	14	63	50	5	4	1	150
2000	3	12	58	44	4	8	3	132
2001	17	13	61	64	7	17	4	183
2002	16	17	72	50	4	3	6	168

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2002

[ha]	10,49	20,57	10,87	11,57	-	0,00	258,25	311,75
[€]	107.485	192.430	9.874.086	1.815.056	404.984	1.130	599.400	12.994.571



## Gemeinde Nümbrecht

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

Heute hat Nümbrecht bei einer Fläche von etwa 72 km<sup>2</sup> rund 17.100 Einwohner. Eine abwechslungsreiche Landschaft, der häufige Wechsel von Wald und Feld und klimatische Vorzüge laden den Fremden zum Verweilen ein. Nümbrecht ist einer der wenigen heilklimatischen Kurorte in Nordrhein-Westfalen. Die im Jahre 1995 eröffnete Rhein-Sieg-Klinik stellt eine beachtliche Erweiterung des Kurangebotes dar. Schloss Homburg beherbergt das Museum des Oberbergischen Landes und gehört zu den Attraktionen der Gemeinde. Betriebe der Kunststoffverarbeitung, der Papier- und Pappeverarbeitung und des Maschinenbaus prägen den industriellen Sektor.

Neben Schloss Homburg sind die Schlosskirche Nümbrecht und die 'Bunte Kerke' in Marienberghausen einen Besuch wert. Der großzügig angelegte Kur- und Erholungspark sowie Theater- und Konzertveranstaltungen im 'Kurhaus' ziehen Kurgäste wie Einheimische an.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Im Bereich der Teilmärkte Land- und Forstwirtschaft ist eine deutliche Umsatzsteigerung gegenüber 2001 zu verzeichnen. Die Anzahl der registrierten Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist weiterhin rückläufig. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt verzeichnet jedoch eine Zunahme von ca. 14%, während der Flächenumsatz um 41% zurückging. Die Anzahl der verkauften bebauten Grundstücke ging um rd. 17% zurück. Hier ist auch eine Verringerung beim Geldumsatz und beim Flächenumsatz von rd. 32% bzw. 50% zu verzeichnen.

Sowohl die Anzahl der verkauften Eigentumswohnungen wie auch der Geldumsatz in diesem Teilmarkt verzeichneten eine Zunahme um jeweils ca. 34%.

Die Erschließung des im Vorhaben- u. Entwicklungsplan (VEP) Nr. 15 erfassten Neubaugebietes „Breidenbacher Weg“ ist mittlerweile abgeschlossen. Die Vermarktung der etwa 39 Baugrundstücke hat begonnen. Darüber hinaus werden verschiedene Baugebiete durch private Erschließungsträger überplant und vermarktet.

Um zusätzliche Gewerbeflächen auszuweisen, besteht eine interkommunale Zusammenarbeit (Oberberg-Süd) mit der Gemeinde Morsbach und der Stadt Waldbröl. Die Gemeinde Nümbrecht erweitert dafür das Gewerbegebiet „Elsenroth“ mit zwei inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplänen.

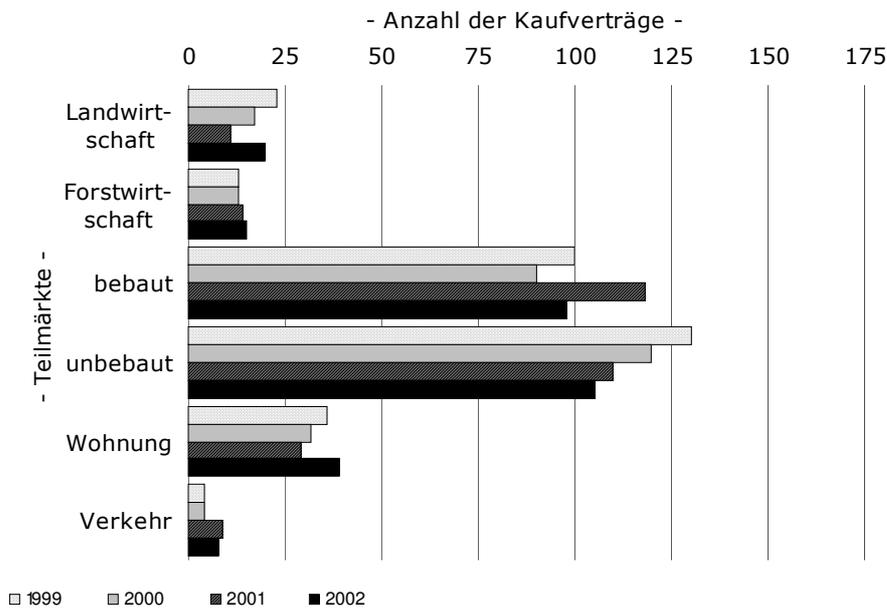
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2003.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Nümbrecht

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1999	23	13	100	130	36	4	2	308
2000	17	13	90	120	32	4	3	279
2001	11	14	118	110	29	9	1	292
2002	20	15	98	105	39	8	7	292

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2002

[ha]	12,57	17,86	12,62	13,11	-	0,16	16,33	72,65
[€]	149.651	101.938	14.141.876	5.392.106	4.237.646	19.980	153.876	24.197.073



## Stadt Radevormwald

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

Heute hat Radevormwald rund 24.600 Einwohner bei einer Fläche von etwa 54 km<sup>2</sup>. 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 und ein gut ausgestattetes Krankenhaus. Die Sportschule des Landessportbundes, die Bildungsstätten der Barmer Ersatzkasse und einer evangelischen Gesellschaft sowie das Trainingszentrum der City-Bank AG bereichern den Dienstleistungssektor. Im Freizeitbereich sind das Segelfluggelände und die dem Stadtgebiet benachbarten Talsperren erwähnenswert.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Die Anzahl von Verkäufen bebauter Grundstücke ist nochmals um 14% gestiegen. Gleichzeitig stieg der Geldumsatz um 28%, während der Flächenumsatz um rd. 6,5% rückläufig war. Im Teilmarkt Wohnungseigentum waren die Zahlen wieder rückläufig. Deutliche Rückgänge sind beim Teilmarkt unbebauter Grundstücke zu verzeichnen. Hier wurden rd. 10% weniger Geld und sogar rd. 53% weniger Fläche umgesetzt.

Wohnbauflächen werden in Radevormwald zz. von einem privaten Investor auf einem ehemaligen Firmengelände an der Bahnstraße angeboten, (neu-)bebaute Grundstücke veräußert außerdem ein privater Investor im Stadtteil Herbeck. Zudem stellt die Stadt Radevormwald zz. einen Bebauungsplan für das Wohnbaugelände „Laaker-Felder“ auf.

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

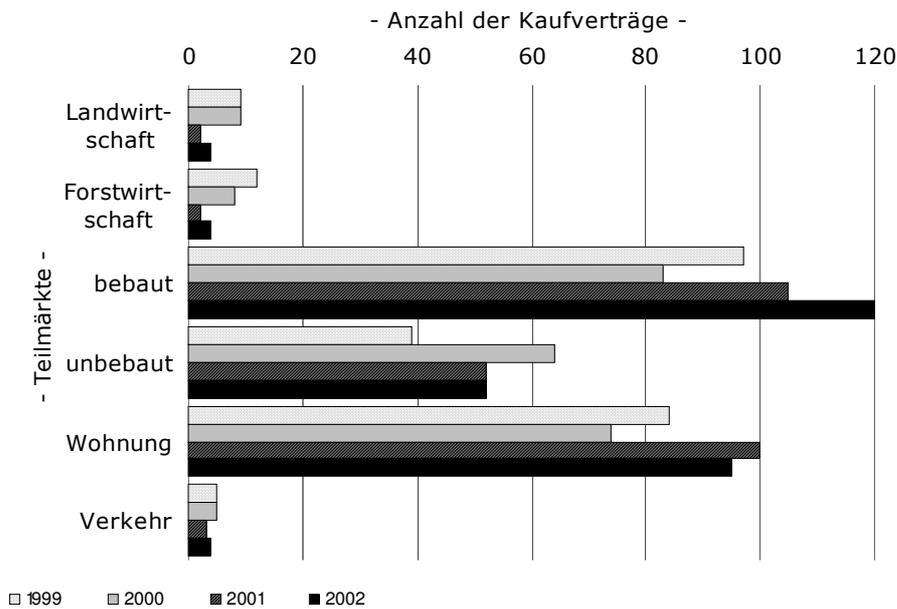
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2003.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Radevormwald

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1999	9	12	97	39	84	5	1	247
2000	9	8	83	64	74	5	5	248
2001	2	2	105	52	100	3	-	264
2002	4	4	120	52	95	4	2	281

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2002

[ha]	7,10	4,98	14,52	4,22	-	0,09	4,26	35,17
[€]	156.852	27.591	26.930.237	3.208.691	9.165.786	2.009	156.710	39.647.876



## 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 km<sup>2</sup> ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Die Einwohnerzahl liegt bei rund 19.900. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektrotechnik und Maschinenbau.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Im Teilmarkt unbebaute Grundstücke fallen die Verkaufszahlen um rd. 8% zurück. Der Geldumsatz verringert sich um ca. 16% und der Flächenumsatz um rd. 49%.

Bei den bebauten Grundstücken ist wieder ein starker Anstieg der Fallzahlen zu beobachten. Der Geldumsatz steigt hier um rd. 7,5% und der Flächenumsatz sogar um 111%. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der Verkauf eines Bauernhofs mit entsprechenden Ländereien (>12ha) diesen großen Flächenumsatz ausmacht.

Beim Wohnungseigentum ist das Niveau des Vorjahrs erreicht.

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

Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für das Gewerbegebiet Wald-Wehnrath in Reichshof. Die Gewerbeflächen des III. Planabschnittes sind alle vermarktet. Der IV. Planabschnitt wird zz. erschlossen und soll ab dem kommenden Frühjahr vermarktet und bebaut werden. Das Gebiet des V. und VI. Planabschnitts wurde auf einen neuen V. Planabschnitt verkleinert. Mit der Erschließung wird voraussichtlich im Jahr 2004 begonnen.

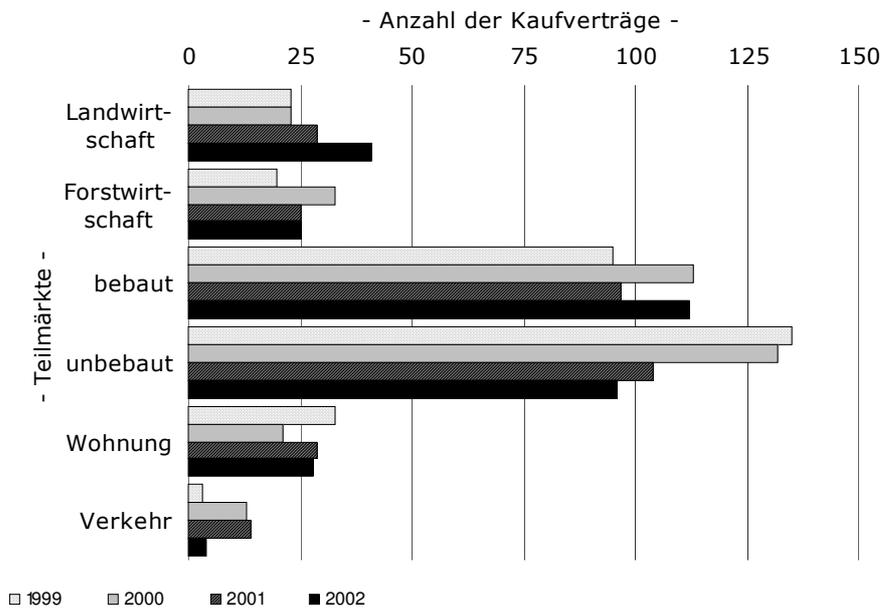
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2003.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Gemeinde Reichshof

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1999	23	20	95	135	33	3	1	310
2000	23	33	113	132	21	13	6	341
2001	29	25	97	104	29	14	5	303
2002	41	25	112	96	28	4	6	312

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Gemeinde im Jahr 2002

[ha]	26,19	39,12	37,98	11,52	-	0,25	9,26	124,32
[€]	503.507	366.309	16.387.625	3.849.135	2.532.221	6.449	193.128	23.838.374



## Stadt Waldbröl

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

Die Stadt Waldbröl hat heute rund 19.200 Einwohner bei einer Fläche von etwa 63 km<sup>2</sup>. Mit dem Gewerbegebiet Boxberg wurde für die Waldbröler Industrie eine verlässliche Grundlage geschaffen. Darüber hinaus ist der Dienstleistungssektor in Waldbröl von Gewicht.

Waldbröl weist Gymnasium, Gesamtschule, Realschule, Hauptschule und Berufskolleg auf. Das Kreiskrankenhaus Waldbröl ist akademisches Lehrkrankenhaus und dient der regionalen Spitzenversorgung. Auch ist die Stadt Sitz weiterer Behörden. Sehenswert ist die evangelische Kirche mit Turm und Taufstein aus dem 12. Jahrhundert. Überregionale Bedeutung hat der Waldbröler Vieh- und Krammarkt.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Mit 18,8 Mio. € Geldumsatz ist der Teilmarkt der bebauten Grundstücke wieder am umsatzstärksten. Dies entspricht einem Zugang von rd. 40%. Beim Wohnungseigentum wie auch bei den unbebauten Grundstücken ist ein Rückgang des Geldumsatzes von rd. 16,5% zu verzeichnen. Der Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ist um 83% bzw. 207% angestiegen.

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

Mit der Erschließung des Teilgebiets „Hermesdorf I“ sind die Gewerbeflächen in Hermesdorf nunmehr vollständig nutzbar. Zz. stehen hier noch ca. 3 ha Industrieaufläachen zur Verfügung.

Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbeflächen befindet sich Waldbröl in einer interkommunalen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Morsbach und der Gemeinde Nümbrecht. Hierfür hat Waldbröl den Gewerbeplatz „Hermesdorf II“ ausgewiesen und einen rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellt.

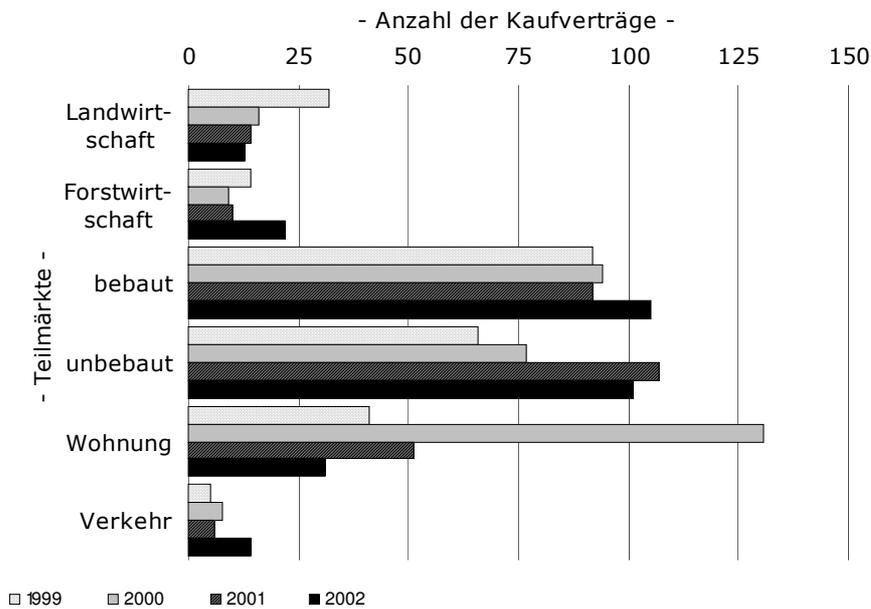
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2003.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Waldbröl

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1999	32	14	92	66	41	5	1	251
2000	16	9	94	77	131	8	2	337
2001	14	10	92	107	51	6	1	281
2002	13	22	105	101	31	14	3	289

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2002

[ha]	9,96	19,99	15,60	5,76	-	0,26	1,43	53,00
[€]	147.871	158.998	18.791.502	3.274.558	2.039.599	66.182	20.000	24.498.710



## Stadt Wiehl

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

Wiehl hat heute rund 26.500 Einwohner bei einer Fläche von gut 53 km<sup>2</sup>. Die gemeindliche Produktionspalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie.

In Wiehl befinden sich ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule. Im Freizeitbereich sind insbesondere der städtische Freizeitpark, die Tropfsteinhöhle, das sonnenbeheizte Freibad, die Eissporthalle und die Motocross-Rennstrecke in Bielstein zu nennen. Im Jahre 2001 neu hinzugekommen ist eine Scaterbahn im Wiehler Ortskern.

Quelle: Stadt Wiehl, FB 6 Stadtentwicklung und Umwelt

Die Verkaufszahlen der unbebauten Grundstücke sind in 2002 um rd. 7% zurückgegangen. Der Flächenumsatz fiel hier um rd. 15%, hingegen stieg der Geldumsatz um annähernd 20%.

Die Anzahl der bebauten Grundstücksverkäufe stieg um ca. 18%. Der Geldumsatz blieb in diesem Teilmarkt nahezu konstant auf ca. 24,2 Mio. €, wohingegen der Flächenumsatz deutlich um rd. 21% zunahm. Beim Wohnungseigentumsmarkt stiegen die Fallzahlen um 16%. Vor allen Dingen waren es hier die Erstverkäufe im Bereich des „Weiherplatz“, die den Geldumsatz um 34% ansteigen ließen.

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

Das neue Stadtentwicklungskonzept II soll zeigen, welche Wohnbau- und Gewerbeflächenreserven auch unter demografischen Gesichtspunkten erforderlich sind und in ökologischer Hinsicht noch erschlossen werden können. Vor allem die Standortsicherung von vorhandenen Betrieben ist ein wichtiger Teil der Stadtentwicklung. Zur Zeit befindet sich das Areal um den Wiehler Bahnhof in der Umplanung.

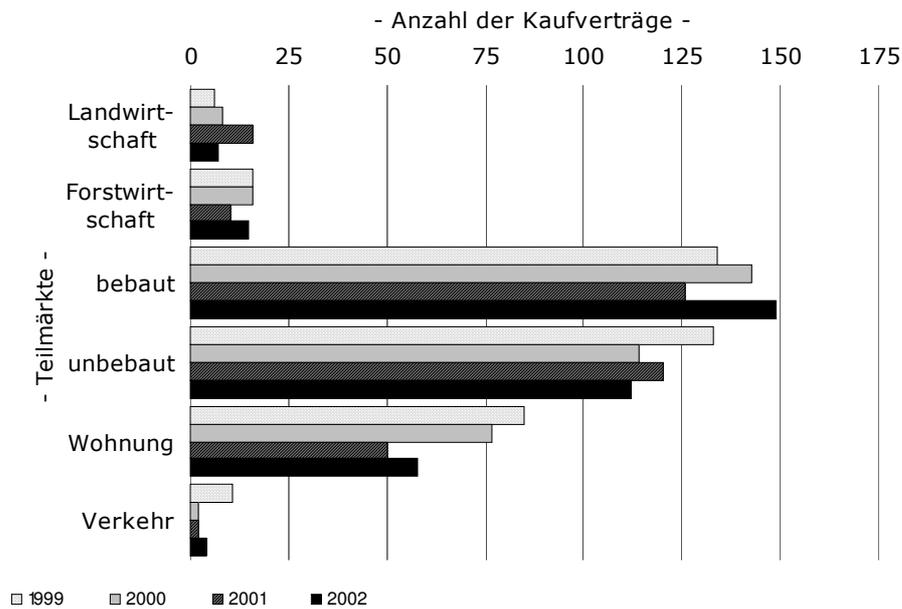
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2003.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wiehl

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1999	6	16	134	133	85	11	3	388
2000	8	16	143	114	77	2	0	360
2001	16	10	126	120	50	2	3	327
2002	7	15	149	112	58	4	3	348

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2002

[ha]	5,53	9,60	21,11	11,36	-	0,17	2,18	49,95
[€]	72.408	85.078	24.174.520	6.767.889	7.904.226	25.710	72.700	39.102.531



## Stadt Wipperfürth

Wipperfürth liegt im nördlichen Teil des Oberbergischen Kreises. Im Westen grenzt die Stadt an den Rheinisch-Bergischen Kreis, im Osten an den Märkischen Kreis. Kreisangehörige Nachbarn sind Hückeswagen, Radevormwald, Marienheide und Lindlar. Die höchsten Erhebungen erreichen knapp 400 m über NN. Größere Gewässer sind die Wipper, ab Ohl Wupper geheißen, Neyetalsperre und Silbertalsperre. Darüber hinaus gehören Teile der Kerspe- und der Bevertalsperre zum Stadtgebiet.

Heute hat Wipperfürth rund 23.200 Einwohner bei einer Fläche von 118 km<sup>2</sup>. Elektrotechnische Industrie, Kunststoffverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor weist Wipperfürth nach wie vor einen starken Besatz auf (Finanzamt, Arbeitsamt-Nebenstelle, Amtsgericht, Forstamt).

Neben einem Krankenhaus weist Wipperfürth u.a. eine Hauptschule, eine Realschule, zwei Gymnasien sowie das Berufskolleg Oberberg auf. Von wirtschaftlicher Bedeutung ist der Verkehrslandeplatz Neye mit einer Vielzahl von Starts und Landungen auch im Geschäftsreiseverkehr. Sehenswert ist die romanische Pfarrkirche St. Nikolaus. Beliebte Ausflugsziele sind die Talsperren im Stadtgebiet sowie die überwiegend durch Fachwerk geprägte Innenstadt.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat V

Die Fallzahlen von Verkäufen unbebauter Grundstücke legten gegenüber 2001 nochmals um rd. 26% zu. Hier stieg der Geldumsatz um rd. 21%. Gleichzeitig ging der Flächenumsatz jedoch um ca. 18% zurück. Der Teilmarkt bebauter Grundstücke war lebhaft, wobei der Flächenumsatz um rd. 34% anstieg, der Geldumsatz jedoch um ca. 9% rückläufig war. Im Bereich Wohnungs- und Teileigentum ist der Geldumsatz um rd. 5% gestiegen, obwohl die Fallzahlen um rd. 16% gesunken sind.

Wohnbauflächen stehen zz. in den Bereichen Felderhofer Kamp, Siebenborn-West, Wipperfürth-Hilgersbrücke, Wipperfürth-Kreuzberg und Agathaberg bereit. Darüber hinaus werden Eigentumswohnungen im unmittelbaren Innenstadtbereich (Kath. Kirche - Fa. Radium) vermarktet.

Im neuen Gewerbegebiet „Weinbach-Klingsiepen“ sind bereits rd. 90 % der Gewerbeflächen des 1. Bauabschnittes vermarktet. Die Erschließung und die Vermarktung des 2. Bauabschnittes haben begonnen.

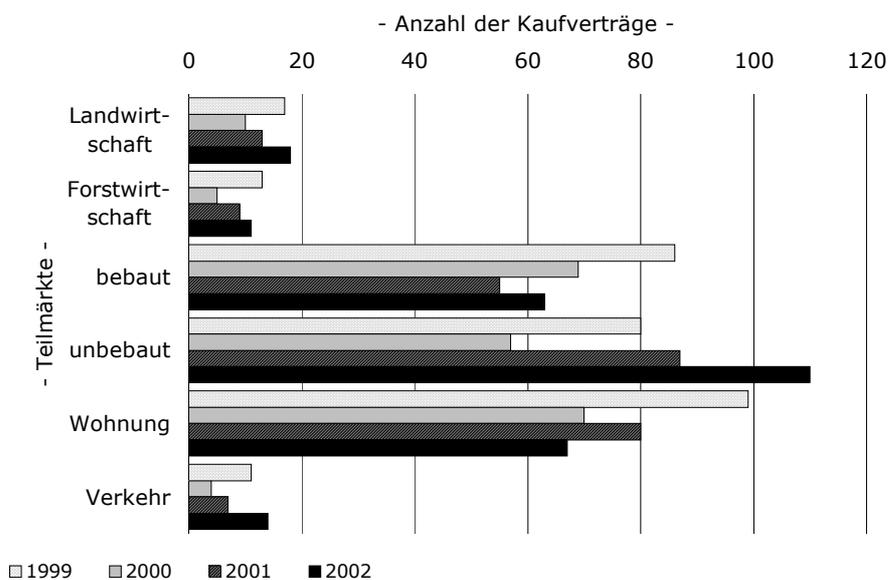
(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Mai 2003.)

Tabelle: Anzahl der Kaufverträge in der Stadt Wipperfürth

Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft	bebaut	unbebaut	Wohnung	Verkehr	Sonstige	gesamter Markt
1999	17	13	86	80	99	11	2	308
2000	10	5	69	57	70	4	3	218
2001	13	9	55	87	80	7	2	253
2002	18	11	63	110	67	14	3	286

Tabelle: Flächen- und Geldumsatz der Stadt im Jahr 2002

[ha]	28,21	13,88	16,80	12,75	-	0,33	25,33	97,30
[€]	356.039	140.396	12.205.494	9.201.595	9.034.624	192.402	358.274	31.488.824



## Bodenwerte

### Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2002 mit 186 forstwirtschaftlichen Kaufverträgen etwa 5% mehr als im Vorjahr abgeschlossen. Der Umsatz dieser Flächen betrug 198,3 ha. Das entspricht 0,55% der gesamforstwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Für die Auswertung nicht geeignete Kauffälle und alle Verträge mit weniger als 1.000 m<sup>2</sup> forstwirtschaftlicher Fläche wurden aussortiert. Übrig geblieben sind 90 auswertbare Kaufverträge, von denen sich knapp 80% auf Flächen kleiner 1 ha beziehen.

68 der vorgenannten Kaufverträge bezogen sich auf Flächen mit Aufwuchs, die restlichen 22 hatten entweder die Eintragung „ohne Aufwuchs“ oder es konnte vom Preis her vermutet werden, dass dieser den Aufwuchs nicht beinhaltet. Die nachfolgende Tabelle gibt gemeindeweise die Ergebnisse der forstwirtschaftlichen Bodenpreise mit und ohne Aufwuchs wieder:

Tabelle: Kaufpreise – Forstwirtschaft 2002

Stadt / Gemeinde	Durchschnittspreis ohne Aufwuchs [€/m <sup>2</sup> ] aus (Anz.) ermittelt		Durchschnittspreis mit Aufwuchs [€/m <sup>2</sup> ] aus (Anz.) ermittelt	
Bergneustadt	0,33	(2)	0,92	(7)
Engelskirchen	0,43	(2)	1,20	(3)
Gummersbach	-	-	1,16	(5)
Hückeswagen	- <sup>1)</sup>	(1)	1,10	(2)
Lindlar	0,33	(2)	0,76	(3)
Marienheide	-	-	0,89	(4)
Morsbach	0,42	(3)	0,95	(8)
Nümbrecht	0,34	(3)	0,92	(4)
Radevormwald	- <sup>1)</sup>	(1)	-	-
Reichshof	-	-	0,98	(13)
Waldbröl	0,50	(2)	0,82	(10)
Wiehl	0,45	(2)	1,04	(7)
Wipperfürth	0,38	(4)	0,80	(2)
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>0,40</b>	<b>(22)</b>	<b>0,96</b>	<b>(68)</b>

<sup>1)</sup> aus datenschutzrechtlichen Gründen erfolgt keine Angabe

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 2002 keinen signifikanten Trend.

Der Mittelwert aller 22 untersuchten Kauffälle von forstwirtschaftlichen Flächen **ohne Aufwuchs** beträgt 0,40 €/m<sup>2</sup>. Somit wird das Niveau der Vorjahre wiederum bestätigt.

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

**0,40 €/m<sup>2</sup>**

abgeleitet.

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

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

Eine Untersuchung der vorliegenden Kaufpreise nach derartigen Gesichtspunkten wurde nicht durchgeführt.

## Landwirtschaftliche Flächen

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2002 **139,2 ha**. Das entspricht 0,37% der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von Ackerflächen zu Grünlandflächen beträgt 2 : 5. Die als Acker eingestuften Böden sind von ihrer Bonität her nicht wesentlich besser als entsprechende Grünlandböden. Zudem wird von den oberbergischen Landwirten eine intensive Milchwirtschaft betrieben. Deshalb konnten bei den Untersuchungen Acker- und Grünlandböden zusammengefasst werden.

Für das Jahr 2002 standen insgesamt 151 Kauffälle zur Verfügung. Für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 62 Fälle. Im Quervergleich zu den Kaufpreisen aus früheren Jahren wurden so genannte Ausgangswerte für landwirtschaftliche Flächen abgeleitet.

Für das Jahr 2002 wurde ein **durchschnittlicher Ausgangswert landwirtschaftlicher Flächen** von

**1,13 € / m<sup>2</sup>**

ermittelt.

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen des Oberbergischen Kreises von 1992 bis 2002, bezogen auf Acker- / Grünlandzahlen:

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen in DM:

Jahr	Acker- / Grünlandzahl								Ø Wert [DM/m <sup>2</sup> ]
	25 [DM/m <sup>2</sup> ]	30 [DM/m <sup>2</sup> ]	35 [DM/m <sup>2</sup> ]	40 [DM/m <sup>2</sup> ]	45 [DM/m <sup>2</sup> ]	50 [DM/m <sup>2</sup> ]	55 [DM/m <sup>2</sup> ]	60 [DM/m <sup>2</sup> ]	
1992	2,20	2,25	2,30	2,35	2,35	2,45	2,50	2,55	2,35
1993	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,45	2,50	2,55	2,35
1994	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,40	2,50	2,55	2,35
1995	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,40	2,50	2,55	2,35
1996	2,20	2,25	2,30	2,30	2,35	2,45	2,50	2,55	2,35
1997	2,25	2,30	2,30	2,30	2,35	2,45	2,50	2,50	2,35
1998	2,20	2,25	2,30	2,35	2,35	2,45	2,50	2,50	2,35
1999	2,20	2,25	2,30	2,35	2,35	2,40	2,45	2,50	2,35
2000	2,20	2,25	2,30	2,35	2,35	2,40	2,45	2,50	2,35
2001	2,20	2,20	2,25	2,30	2,35	2,40	2,45	2,50	2,30

Tabelle: Ausgangswerte landwirtschaftlicher Flächen in €:

Jahr	Acker- / Grünlandzahl								Ø Wert [€/m <sup>2</sup> ]
	25 [€/m <sup>2</sup> ]	30 [€/m <sup>2</sup> ]	35 [€/m <sup>2</sup> ]	40 [€/m <sup>2</sup> ]	45 [€/m <sup>2</sup> ]	50 [€/m <sup>2</sup> ]	55 [€/m <sup>2</sup> ]	60 [€/m <sup>2</sup> ]	
2001	1,12	1,12	1,15	1,18	1,20	1,23	1,25	1,28	1,18
2002	1,12	1,12	1,13	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15	1,13

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

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

Anzumerken sei hier noch, dass im Zeitraum 2002 33% der landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis, 45% aus dem mittleren Kreisgebiet und die restlichen 22% aus dem Nordkreis stammen.

## Begünstigte land- u. forstwirtschaftliche Flächen

„Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sind Flächen, die sich „insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht“ (§4 (1) Nr. 2 WertV 88).

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

Der Mittelwert dieser Flächen betrug in 2002

**3,60 €/m<sup>2</sup> bei einer Standardabweichung von ± 1,55 €/m<sup>2</sup> und einem Median von 3,10 €/m<sup>2</sup>.**

Dieser Wert wurde aus 39 Kaufverträgen abgeleitet. Er stieg somit wieder über das Niveau des Jahres 2000.

## Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 33 geeignete Kauffälle aus den Jahren 1990 bis 2002 zugrunde gelegt werden.

Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die nach gewerblicher/privater Nutzung zugeordnet wurden. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Entfernung zum nächsten Siedlungsgebiet konnte nicht mehr nachgewiesen werden. Des Weiteren zeigte sich keine Abhängigkeit mehr vom Datum des Vertragsabschlusses.

Die folgende Einteilung gibt die Werte differenziert nach privater und gewerblicher Nutzung wieder.

Tabelle: Fischteiche

Nutzung	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Standard- abweichung [€/m <sup>2</sup> ]	Anzahl
Privat	<b>3,60</b>	3,10	± 1,90	24
Gewerbe	<b>4,30</b>	2,70	± 3,50	9

Das Datenmaterial ist Ausreißer-bereinigt und auf 10 Cent gerundet.

Die durchschnittliche Flächengröße der Grundstücke betrug

rd. 1.600 m<sup>2</sup> bei privater Nutzung und  
rd. 11.000 m<sup>2</sup> bei gewerblicher Nutzung.

Je größer die Teichanlagen waren, um so niedriger lag der Verkaufspreis.

**Aufgrund der Streubreite und der wenigen Kaufpreise sind die abgeleiteten Werte mit besonderem Vorbehalt zu verwenden.**

## Bauerwartungsland und Rohbauland

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen (§4 (2) Satz 1 WertV 88).

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

Um eine Relation zwischen Bauerwartungs-/Rohbauland und Bauland herzustellen, wurde bei nachfolgender Untersuchung von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland (ebp) ausgegangen. Speziell in großen Neubaugebieten fiel jedoch auf, dass das Rohbauland nicht im Verhältnis zum bestehenden Bodenrichtwert betrachtet werden konnte, sondern von einem kalkulierten Baulandwert zurückgerechnet werden musste. Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher bewegen sich die ermittelten %-Sätze in einer recht großen Bandbreite.

Nach Auswertung von 17 Kauffällen aus dem Jahr 2002 ergab sich der **Mittelwert für Bauerwartungsland** im Oberbergischen Kreis zu **53%** des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die Standardabweichung betrug **± 19,5%**. Der Median lag bei 49%.

Da in 2002 nur wenige auswertbare Kauffälle von Rohbauland registriert wurden und daraus keine statistisch zuverlässigen Daten abgeleitet werden konnten, wurde für die nachfolgende Angabe Datenmaterial aus 2001 mit ausgewertet.

Aus 25 Kauffällen der Jahre 2001 und 2002 ergab sich der Mittelwert für **Rohbauland** zu **63,5%** des benachbarten erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes. Die Standardabweichung betrug **± 24,5%** und der Median lag bei 60,5%.

Die Wertangaben wurden auf 0,5% gerundet.

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 bzw. durch die Oberbergische Aufbaugesellschaft (OAG) bestimmt. Diese Aufkaufpreise wurden in einer gesonderten Untersuchung betrachtet.

Der **Mittelwert für gewerbliches Rohbauland** betrug **9,50 €/m<sup>2</sup>** bei einer Standardabweichung von **± 2,30 €/m<sup>2</sup>** und einem Median von **8,70 €/m<sup>2</sup>**. Diese Werte wurden aus 30 Kauffällen der Jahre 1998 bis 2002 ermittelt.

## Baureifes Land

### Bodenrichtwerte

Nach § 196 (1) BauGB sind auf Grund der Kaufpreissammlung durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln. Diese Lagewerte werden als Bodenrichtwerte bezeichnet. Soweit nichts anderes bestimmt ist, sind die Bodenrichtwerte jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln.

Zusätzliche Bestimmungen finden sich im § 11 (2) GAVO NW. Danach sind die Bodenrichtwerte für lagetypische Grundstücke zu ermitteln, deren maßgebliche wertbestimmende Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit sowie Zuschnitt hinreichend festgelegt sind (Bodenrichtwertgrundstücke). Die Bodenrichtwerte gelten nur für Grundstücke ohne Altlasten, Baulasten, Grunddienstbarkeiten und sonstige Belastungen.

Weichen im Einzelfall Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Grundstückszuschnitt (insbes. Grundstückstiefe), Hanglage, Beeinträchtigung durch besonders starke Immissionen usw. vom Bodenrichtwertgrundstück ab, so sind diese Abweichungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte werden im Rahmen einer speziell einberufenen Sitzung vom Gutachterausschuss beschlossen. Dabei wirkt auch ein ehrenamtlicher Gutachter des jeweiligen Finanzamtes mit. Die Bodenrichtwerte werden durch Offenlegung bekannt gemacht.

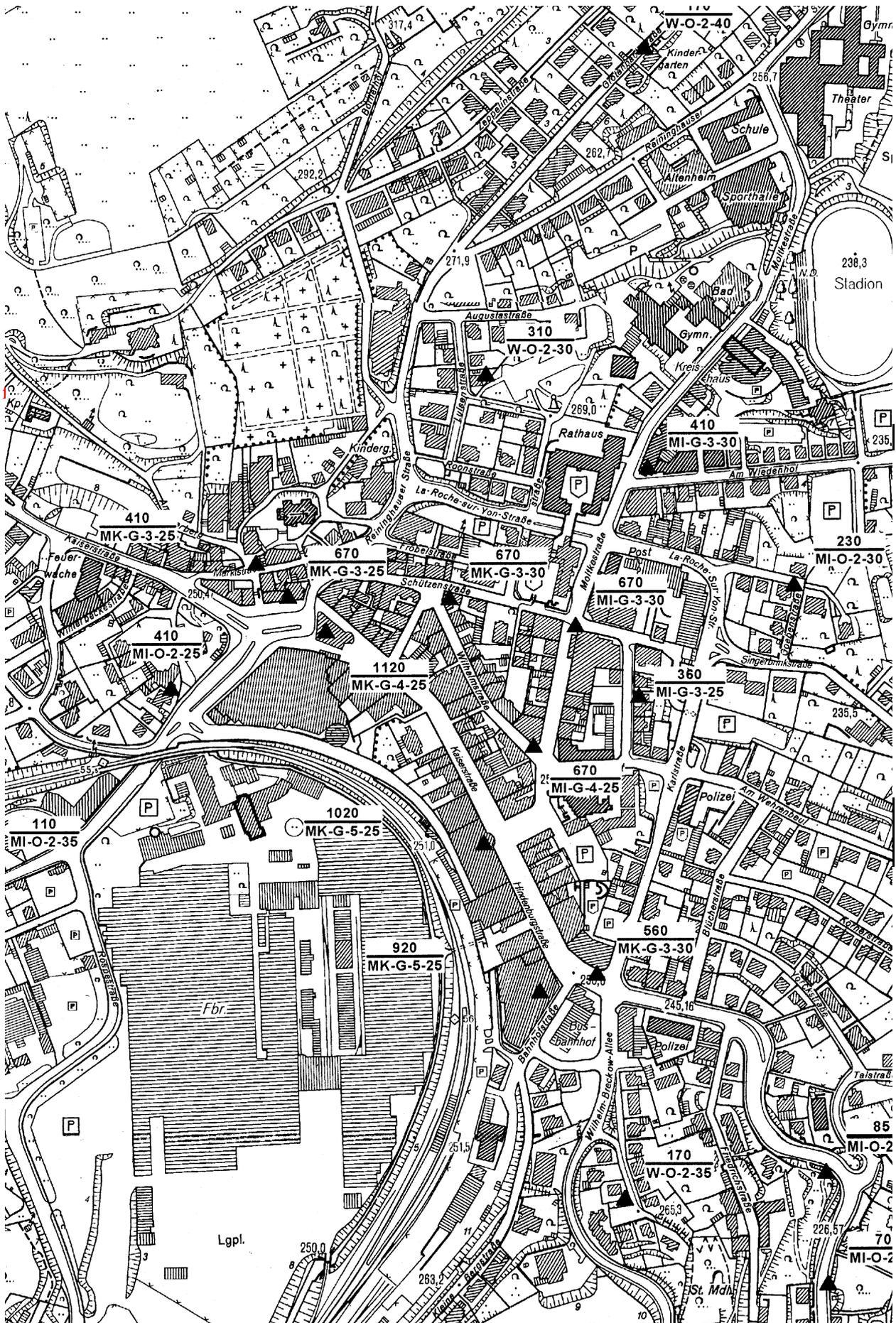
**Die Spannweite der erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte beträgt 20 - 310 €/m<sup>2</sup> für Wohnbaugrundstücke.**

Die 1238 Bodenrichtwerte des Oberbergischen Kreises sind gemeindeweise dargestellt. Grundlage ist die auf den Maßstab 1:10.000 verkleinerte Deutsche Grundkarte.

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

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

## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



### **Legende:**

Der Bodenrichtwert ist ein auf der Grundlage der Kaufpreissammlung bzw. im Vergleich mit ähnlichen Lagen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Richtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und wird in (€/m<sup>2</sup>) angegeben. Die durchschnittliche Frontbreite für das Richtwertgrundstück beträgt in der Regel 20 m. Als wertbestimmende Eigenschaften gelten u.a.: Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe). Diesbezügliche Abweichungen können Änderungen des Bodenwertes bewirken. Die Bodenrichtwerte gelten nur für Grundstücke ohne Altlasten, Baulasten, Grunddienstbarkeiten und sonstige Belastungen.

### Darstellung der Bodenrichtwerte in der Karte:

Bodenrichtwertdarstellung:



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

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

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

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

## Gebietstypische Werte als Übersicht über die Bodenrichtwerte vom 31.12.2002

Vorbemerkungen: In den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises sind in der Regel keine besonderen Gebiete für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Deshalb enthält die folgende Tabelle keine gebietstypischen Werte für diesen Teilbereich der Wohnbauflächen.

**Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte, die für Grundstücksbewertungen i.d.R. nicht geeignet sind. Im konkreten Einzelfall sollte der entsprechende Bodenrichtwert bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.**

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			Gewerbliche Bauflächen		
	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]	gute Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> ]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Bergneustadt</b>						
Bergneustadt	100	90	60	35	25	-
Wiedenest	85	80	70	-	30	-
dörfliche Lagen	60	40	30	-	25	-
<b>Engelskirchen</b>						
Engelskirchen	130	95	70	-	-	-
Loope	110	-	75	35	-	-
Ründeroth	115	80	65	35	-	-
dörfliche Lagen	85	75	60	40	-	-
<b>Gummersbach</b>						
Gummersbach	200	100	65	25	-	-
Niederseßmar	95	70	55	-	30	-
Derschlag	75	60	45	35	30	-
Dieringhausen	75	-	65	40	-	-
dörfliche Lagen	85	75	55	30	-	-
<b>Hückeswagen</b>						
Hückeswagen	130	110	85	45	40	-
dörfliche Lagen	-	125	55	-	-	-
<b>Lindlar</b>						
Lindlar	165	145	100	50	25	-
Schmitzhöhe	140	130	95	-	25	-
Frielingsdorf	105	90	50	30	-	-
dörfliche Lagen	95	75	60	-	-	-

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

## **Erforderliche Daten für die Wertermittlung**

Nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere der WertV 88 hat der Gutachterausschuss erforderliche Daten für die Wertermittlung aus der Kaufpreissammlung abzuleiten.

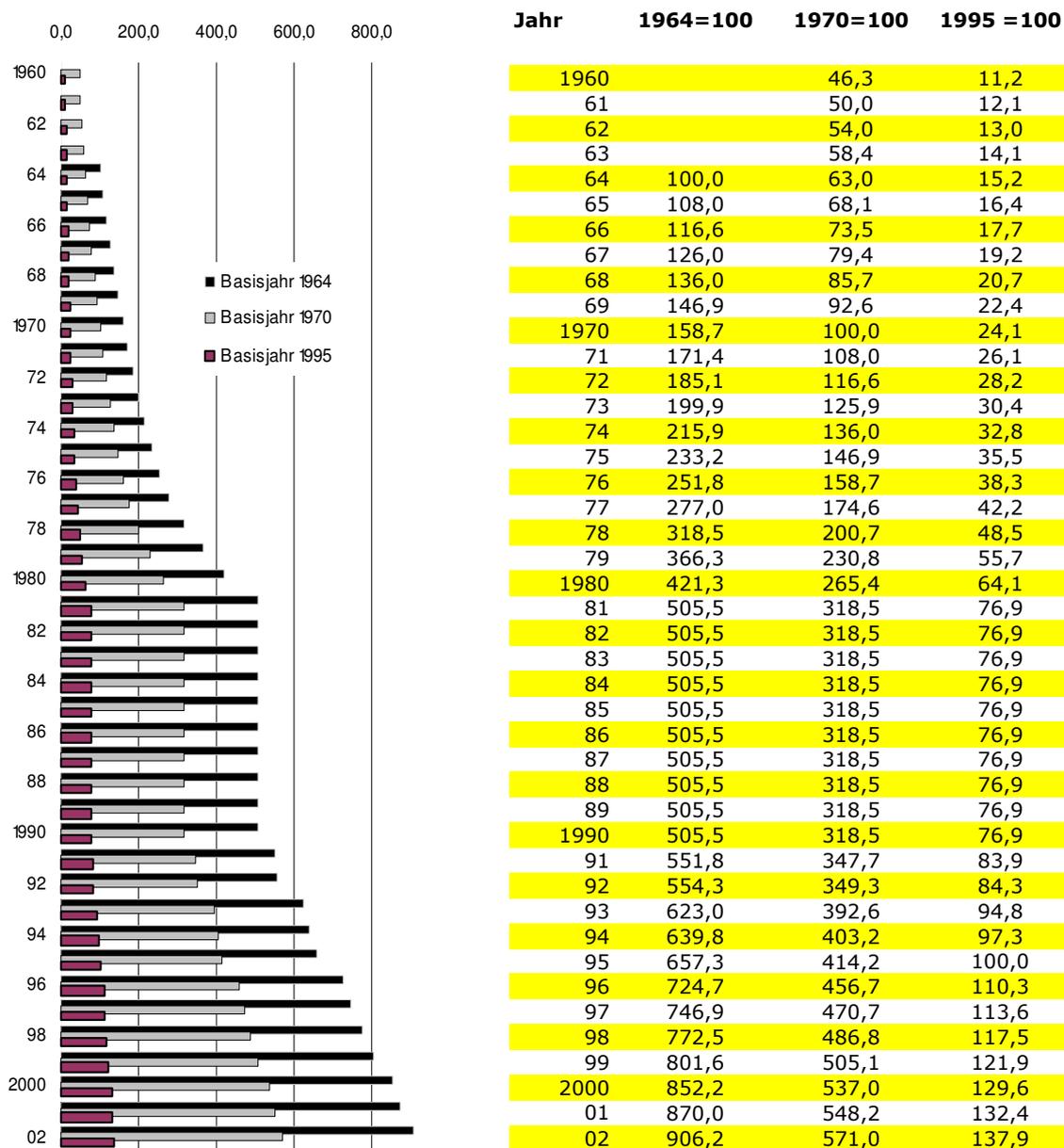
## **Marktanpassungskorrekturen**

Für den Berichtszeitraum 2002 konnten bisher noch keine neuen Marktanpassungskorrekturen ermittelt werden. Die Ergebnisse der laufenden Untersuchung werden den Beziehern des Marktberichtes 2002/2003 nachgereicht.

## Bodenpreisindexreihen

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

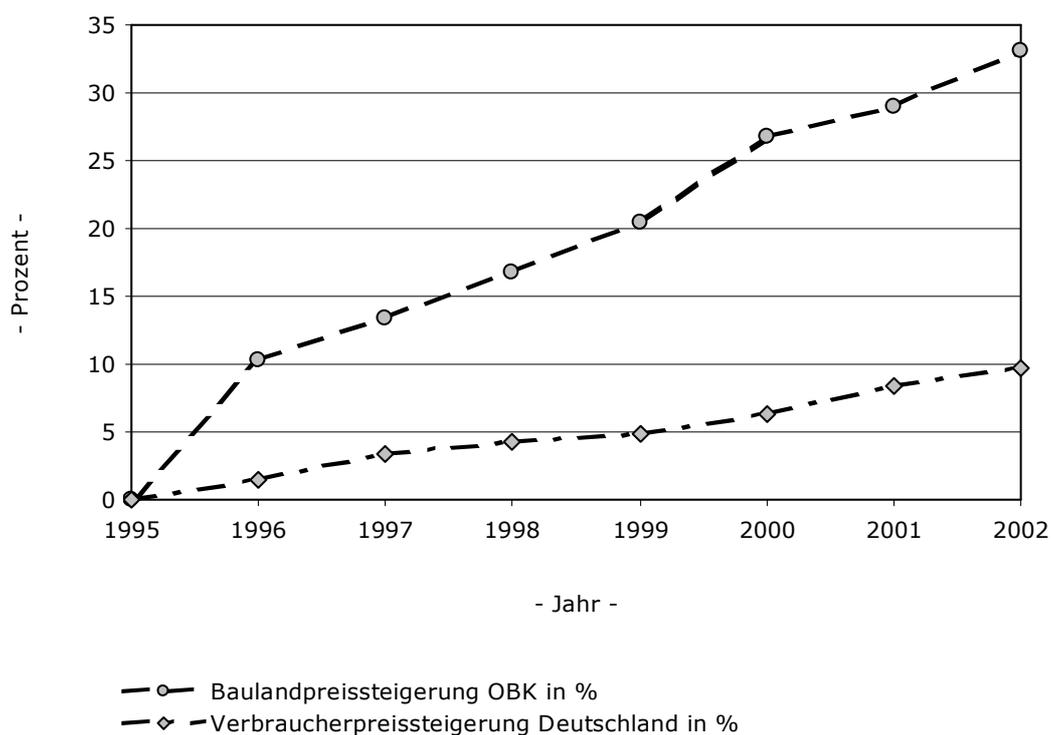
### Baulandpreisindex für Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis



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

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



## Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln (§11 WertV 88).

Bei der Untersuchung zur Marktanpassung wurde im Jahr 2000 auch der Liegenschaftszinssatz für Ein- u. Zweifamilienhäuser ermittelt. Für das Jahr 2002 konnten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen ermittelt werden. Hier wurde besonders der Eigentumsmarkt in der Wohnanlage Gummersbach-Falkenhöhe<sup>3)</sup> untersucht.

Für die weiteren Liegenschaftszinssätze, die in den Marktberichten der Jahre 1995 und 1996 veröffentlicht worden sind, liegen zur Zeit noch keine neueren Untersuchungen vor. Aus diesem Grund wurden folgende Liegenschaftszinssätze im Jahr 2002 aus Vergleichen zu benachbarten Gutachterausschüssen abgeleitet und beschlossen.

Tabelle: Liegenschaftszinssätze [Stand 2000-2002]

Art des Objekts	Liegenschafts- zinssatz [%]	An- zahl
Ein- / Zweifamilienhäuser	3,0 <sup>1)</sup>	
Dreifamilienhäuser	3,5 - 4,5	
Mietwohnungsgrundstücke	4,5 - 5,5	
Gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von 30 - 60 %	5,5 - 6,25	
Eigentumswohnungen Erstverkauf (Bauj. 2001-2003)	2,6 - 3,6 <sup>2)</sup>	40
Eigentumswohnungen Wiederverkauf (Bauj. <=2000)	3,5 - 4,2 <sup>2)</sup>	81
Eigentumswohnungen Wiederverkauf Gummersbach - Falkenhöhe	7,0 - 9,0 <sup>3)</sup>	16
Rein gewerblich genutzte Grundstücke	6,0 - 7,25	

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

2) Ermittelt im Rahmen der Eigentumswohnungsuntersuchung 2003

3) Ermittelt im Rahmen der Eigentumswohnungsuntersuchung 2002 - Vergleiche auch Ausführungen im Kapitel Wohnungs- und Teileigentum.

## Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt

### Allgemeines

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung sowie einen Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc.).

Zum Teileigentum zählen diejenigen Räume, die nicht als Wohnungseigentum zu bezeichnen sind, wie z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc.. Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

Wohnungs- und Teileigentum werden eigenständig im Grundbuch gesichert.

### Wohnungseigentum

Für die Auswertung des Wohnungs- und Teileigentumsmarktes standen 155 Kaufverträge zur Verfügung. Die Auswertung erfolgte mittels einer Regressionsanalyse. Eine Differenzierung nach Gemeinden konnte nicht vorgenommen werden.

Der Durchschnittswert für erstverkaufte Eigentumswohnungen ging gegenüber 2001 um ca. 5% zurück.

Wiederverkaufte Eigentumswohnungen lagen im Durchschnitt 8 % unter dem Niveau von 2001.

Tabelle: Wiederverkauf und Umwandlung

Baujahr	Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]
1960	1.030 *	72,0
1965	1.070 *	73,0
1970	1.110 *	74,0
1975	1.140 *	74,5
1980	1.180 *	75,5
1985	1.220 *	76,5
1990	1.250 *	77,0
1995	1.290 *	78,0
2000	1.330 *	79,0

Tabelle: Erstverkauf

Baujahr	Durchschnittspreis [€/m <sup>2</sup> ]	Durchschnittliche Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]
2001 - 2003	1.860 *	81,5

\* Durchschnittspreise auf 10,- € gerundet; Beachte auch Regionalfaktoren auf nachfolgender Seite

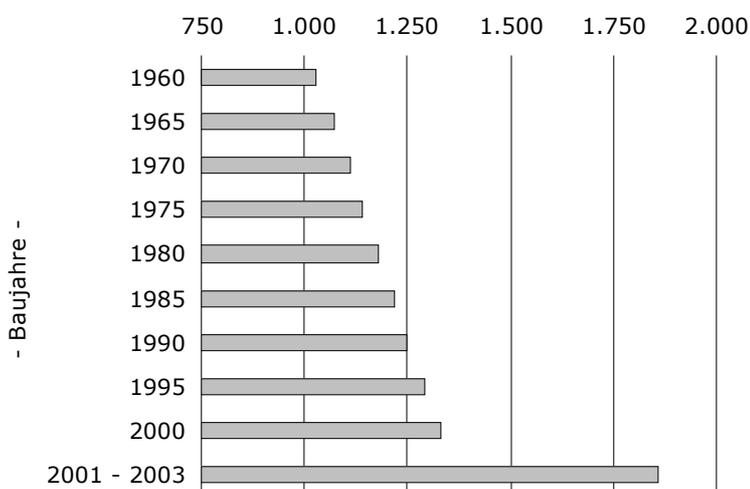
Die **regionalen Einflüsse** werden durch Anwendung folgender Faktoren berücksichtigt:

**Nordkreis: 1,075    Mittelkreis: 0,97    Südkreis: 0,925 .**

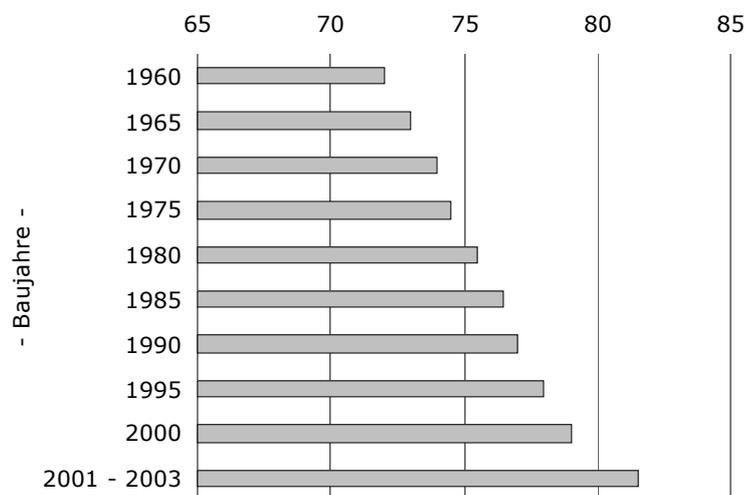
Nordkreis: Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth und Lindlar  
 Mittelkreis: Marienheide, Gummersbach, Bergneustadt, Engelskirchen,  
 Wiehl und Reichshof

Südkreis: Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach

- Durchschnittspreise von Wohnungseigentum [€/m<sup>2</sup>] -



- Durchschnittliche Wohnungsgröße [m<sup>2</sup>] -



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

Es zeigte sich, dass dieser Teilmarkt, zumindest in den letzten 3 Jahren, geprägt ist von einer größeren Anzahl Zwangsversteigerungen. Die Annahme, dass sich die Werte aus den Zwangsversteigerungen gegenüber den Werten aus den notariellen Kaufverträgen unterschiedlich darstellen, konnte nicht bestätigt werden. Es wurde vielmehr festgestellt, dass die Werte aus beiden Bereichen das selbe Wertniveau widerspiegeln.

Aufgrund der vorliegenden Kauffälle aus 2002 zeigte sich, dass **das Wertniveau in dieser ETW-Anlage um rd. 50 % und mehr unter den auf S.56 abgebildeten Werten lag.**

Die Frage, inwieweit eine Nachhaltigkeit dieses geringen Preisniveaus gegeben ist, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beantwortet werden.

## Teileigentum

Teileigentum (Garagen- u. Tiefgaragenstellplätze) lag ca. 20 % unter den Werten von 2001. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass gerade beim Teileigentum sowohl in 2001 wie auch in 2002 nur geringe Verkaufszahlen vorlagen.

Der durchschnittliche **Garagen- oder Tiefgaragenstellplatz** wurde in 2002 mit **6.300 € ± 520 €** gehandelt.

**Außenstellplätze** wurden mit durchschnittlich **1.750 € ± 250 €** gehandelt.

## Bebaute Grundstücke

### Einzelhäuser

Der Mittelwert für freistehende, **wiederverkaufte Einzelhäuser** betrug **rd. 182.000 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem durchschnittlichen Grundstück von 630 m<sup>2</sup>. Die Standardabweichung betrug rd. **± 62.000 €**, der Median lag bei 190.000 €. Es wurden lediglich Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Diese Werte konnten aus 24 Kaufverträgen abgeleitet werden.

**Neuerrichtete Einzelhäuser** lagen im Durchschnitt bei **rd. 227.000 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 125 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgröße betrug im Durchschnitt 453 m<sup>2</sup>. (Abgeleitet aus 5 Kaufverträgen).



**182.000 € bei Wiederverkauf**

**227.000 € bei Neubau**

### Doppelhäuser und Reihenendhäuser

Doppel- und Reihenendhäuser wurden im Mittel mit rd. **148.000 €** gehandelt bei einer Standardabweichung von **± 55.000 €**. Der Median lag bei 152.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 376 m<sup>2</sup> (± 78 m<sup>2</sup>). Dieser Auswertung lagen 45 Objekte zugrunde.



**148.000 €**

### Reihenhäuser

Reihenmittelhäuser wurden im Mittel mit rd. **138.000 €** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei **± 39.000 €**. Der Median lag bei 147.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 217 m<sup>2</sup> (± 49 m<sup>2</sup>). Dieser Auswertung lagen 11 Objekte zugrunde.



**138.000 €**

## 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.

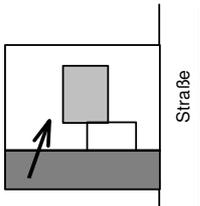
Es sind hier Eigentümer betroffen, die durch einen Zukauf die bauliche Ausnutzung ihres Grundstücks verbessern können oder die so einen günstigeren Zuschnitt ihres Grundstücks erreichen.

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.

Im Berichtsjahr 2002 wurden insgesamt 56 geeignete Kauffälle untersucht und in Relation zum benachbarten Baulandwert gebracht.

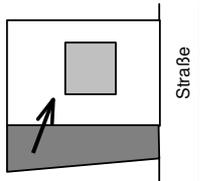
**Jahr der Auswertung**      **Durchschnittspreis in [%]\***      **Spanne in [%]\***      **Anzahl**



**1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken**

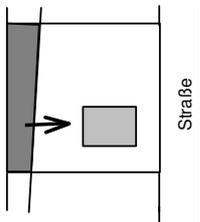
a.) Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen

1995 - 2002	117	51 - 280	55
2002	87	51 - 110	6



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

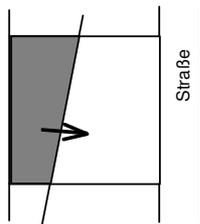
1995 - 2002	56	10 - 100	64
2002	65	38 - 99	9



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

1995 - 2002	51	7 - 136	56
2002	58	7 - 136	14

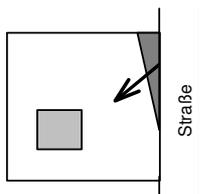
**2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke**



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

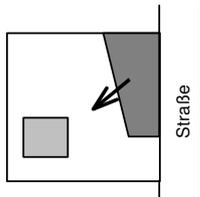
1995 - 2002	97	70 - 137	22
2002	93	82 - 105	6

**3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger**



a.) Unmaßgebliche Teilflächen bei ausreichenden Vorgärten

1995 - 2002	39	5 - 103	105
2002	44	14 - 103	18



b.) Große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellflächen

1995 - 2002	38	9 - 100	35
2002	33	13 - 50	3

\* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

## Mietspiegel

Im Frühjahr 2003 veröffentlichten der Haus- und Grundbesitzerverein und der Mieterverein Oberberg in Zusammenarbeit mit der Rheinischen Immobilienbörse Köln den Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen im Oberbergischen Kreis. Er gilt rückwirkend zum 01.01.2003 und ist mit freundlicher Genehmigung der Verbände im Anhang abgedruckt.

Ebenso ist mit freundlicher Genehmigung der Industrie- und Handelskammer zu Köln (Rheinische Immobilienbörse) ein Auszug der Veröffentlichung über Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume u. Gewerbeflächen im Oberbergischen Kreis (Stand: Jan. 2002) im Anhang abgedruckt.

## Anhang A : Mietspiegel für nicht öffentlich geförderte Wohnungen

# Mietspiegel

für nicht öffentlich geförderte Wohnungen / Stand: 01.01.2003

Kreisgebiet **Oberbergischer Kreis**

Zusammengestellt bei der  
Rheinischen Immobilienbörse durch:

Rheinische Immobilienbörse  
Mieterverein Oberberg e.V.  
Gummersbach  
Haus- und Grundbesitzerverein e.V. Gummersbach

Rheinische Immobilienbörse  
Unter Sachsenhausen 10-26  
50667 Köln

Zusätzliche Informationen  
für ihre Mitglieder geben:

Haus- und Grundbesitzer-  
verein e.V. im  
**Oberbergischen Kreis**  
Kaiserstraße 27  
51643 Gummersbach  
Tel. 02261 24372  
Fax 02261 919951  
hausundgrundoberberg@t-online.de

Schutzgebühr 3,00 Euro

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

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

### Allgemeine Erläuterungen

Der „Mietspiegel für freifinanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten bei bestehenden Mietverhältnissen. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Die in der Tabelle aufgeführten Spannen, die den Schwerpunkt des Marktes darstellen, geben den unterschiedlichen Wohnwert für **Wohnungen mit Bad und Heizung** wieder. Höhere und niedrigere Mieten werden nicht ausgeschlossen. Niedrigere Mieten ergeben sich in einfachen Wohnlagen in Randlagen und in Wohnungen **ohne Bad/WC** in der Wohnung, sofern dies nicht durch besondere Lagevorteile und ähnlichem ausgeglichen wird. Dort können Abschläge um **15 - 20 %** der ausgewiesenen Mieten angemessen sein. Höhere Mieten können sich insbesondere bei Appartements, Maisonette- und Penthousewohnungen sowie bei außergewöhnlich gestalteten und gepflegten Wohnhäusern ergeben. Einfamilienhäuser sind nicht erfasst. Es handelt sich um Mieten je m<sup>2</sup> 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.
- 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.
- Schornsteinfeger
  - Hauswart
  - Müllabfuhr
  - Hausreinigung
  - Allgemeinbeleuchtung

### 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 Zweiten Berechnungsverordnung, wobei die Balkon- und die gedeckte Terrassenfläche zu ¼ angerechnet werden.

#### 2. Baualtersgruppe I

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

#### 3. Lage der Wohnung

##### Einfache Wohnlagen

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

##### Mittlere Wohnlagen

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

##### Gute Wohnlagen

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

##### Randlagen

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

#### 4. Ausstattung der Wohnungen

##### a) Heizung

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

#### 6. Appartements

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

### Wohnungen (Mieten in EUR pro qm)

um 40 qm Größe			von 40 - 60 qm			von 60 - 80 qm Größe			ab 80 qm Größe		
einfache Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage									

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

3,60 - 4,05	3,85 - 4,60	4,55 - 5,25	3,40 - 3,85	3,90 - 4,55	4,35 - 4,95	3,15 - 3,70	3,15 - 3,80	3,55 - 4,20	3,10 - 3,65	3,10 - 3,75	3,50 - 4,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

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

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

4,30 - 4,80	5,10 - 6,00	5,55 - 6,85	4,15 - 4,60	4,80 - 5,75	5,40 - 6,65	3,85 - 4,30	4,45 - 5,45	4,90 - 6,15	3,80 - 4,25	4,40 - 5,40	4,85 - 6,10
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

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

4,30 - 5,05	5,10 - 6,65	5,55 - 7,00	4,15 - 4,70	4,80 - 6,10	5,40 - 6,70	3,85 - 4,40	4,45 - 5,70	4,90 - 6,55	3,80 - 4,30	4,40 - 5,60	4,85 - 6,50
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

**Gruppe V** Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2002 bezugsfertig wurden

5,15 - 6,90	6,65 - 7,15		5,10 - 6,15	6,15 - 6,65		5,10 - 6,15	6,15 - 6,65		5,10 - 6,15	6,15 - 6,65	
-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--	-------------	-------------	--

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

## Anhang B : Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume im Oberbergischen Kreis (Auszug)<sup>1</sup>

Herausgeber:

Rheinische Immobilienbörse

Industrie- und Handelskammer

zu Köln

Unter Sachsenhausen 10-26

50667 Köln

Tel.: 02 21/ 16 40- 352

Fax: 02 21/ 16 40- 359

E-Mail: anja.lorenz@koeln.ihk.de

**Schutzgebühr: EUR 10,00**

### Erläuterungen

Die ausgewiesenen Mieten geben die Marktschwerpunkte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerberäume in den jeweiligen Geschäftslagen wieder. Die Begriffe 1a, 1b und 2a entsprechen den in der Praxis gängigen Unterscheidungen. Als Beurteilungskriterium werden u. a. Passantenfrequenzen, der Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen. Es handelt sich um Neuvermietungsmieten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Die Spannen ergeben sich aus der unterschiedlichen Lage und der unterschiedlichen Qualität der Objekte.

Die verwendeten Lagebegriffe beziehen sich auf die Geschäftslage in Haupt- und Nebenzentren des jeweiligen Ortes. Sie dienen als Orientierungshilfe bei der Vereinbarung ortsüblicher Mieten. Sie können im Einzelfall über- oder unterschritten werden. Bei den **Ladenlokalen** ist eine Größe bis ca. 100 qm zugrunde gelegt. Das Ladenlokal ist normal geschnitten, hat eine angemessene Schaufensterfront und liegt im Erdgeschoß. Bei den **Büroflächen** handelt es sich um abgeschlossene Flächen einschließlich der üblichen Nebenflächen (Flur, Teeküchen usw.) und evt. anteilig umgelegter Allgemeinflächen, z. B. Foyer. Die **Gewerberäume** umfassen Produktions- und Lagerflächen. Preisdifferenzen können aus den unterschiedlichen Ausstattungsstandards bei der Bereitstellung der Mieträume resultieren.

Quelle: eigene Erhebung der Rheinische Immobilienbörse

<sup>1</sup> (Stand: Jan. 2002)

## Oberbergischer Kreis

### Oberbergischer Kreis/ Stadt Bergneustadt

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR/m<sup>2</sup></u>
1a-Lage	10,00 - 12,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	4,50 - 6,50
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	7,50 - 9,00
1b-Lage	5,00 - 7,50
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Engelskirchen

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
1a-Lage	6,60 - 9,00
1b-Lage	5,00 - 6,50
2a-Lage	3,50 - 5,00
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	6,00 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

### Oberbergischer Kreis/ Stadt Gummersbach

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
1a-Lage	10,00 - 17,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	5,00 - 7,50
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	7,50 - 10,00
1b-Lage	6,00 - 7,50
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

### Oberbergischer Kreis/ Stadt Hückeswagen

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
1a-Lage	8,50 - 10,50
1b-Lage	6,50 - 8,50
2a-Lage	4,00 - 5,50
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	5,50 - 7,50
1b-Lage	4,50 - 5,50
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,50

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Lindlar

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
1a-Lage	6,50 - 9,00
1b-Lage	5,00 - 6,50
2a-Lage	3,50 - 5,00
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	6,00 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,50 - 5,50

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Marienheide

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
1a-Lage	7,00 - 8,00
1b-Lage	4,50 - 5,50
2a-Lage	
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	5,50 - 7,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,50 - 4,00

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Morsbach

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
1a-Lage	9,00 - 11,50
1b-Lage	7,00 - 9,00
2a-Lage	4,00 - 6,00
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	6,00 - 7,00
1b-Lage	4,50 - 6,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	1,50 - 3,50

### Oberbergischer Kreis/ Gemeinde Nümbrecht

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
1a-Lage	7,00 - 9,00
1b-Lage	5,00 - 6,50
2a-Lage	
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	5,50 - 7,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,50 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Radevormwald**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
1a-Lage	7,50 - 10,00
1b-Lage	5,00 - 7,50
2a-Lage	
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	5,50 - 7,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,50 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Reichshof**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
1a-Lage	5,50 - 6,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
2a-Lage	
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	5,00 - 7,50
1b-Lage	4,00 - 5,00
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	3,50 - 5,00

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Waldbröl**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
1a-Lage	10,00 - 12,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	4,50 - 6,50
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	6,50 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,50
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Wiehl**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
1a-Lage	10,00 - 12,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	4,50 - 6,50
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	6,50 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,50
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Wipperfürth**

<u>Ladenlokale</u>	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
1a-Lage	10,00 - 17,50
1b-Lage	7,50 - 10,00
2a-Lage	4,50 - 6,50
<u>Büroräume</u>	
1a-Lage	6,50 - 7,50
1b-Lage	5,00 - 6,50
<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00



**Anhang D : Stichwortverzeichnis**

**A**

Antragsberechtigte ..... 6  
 Aufwuchs ..... 42

**B**

Bauerwartungsland..... 46  
 Baulandpreisindex..... 53  
     Vergleich mit Verbraucherpreisen ..... 54  
 Baureifes Land ..... 47  
 Begünstigtes Agrarland..... 45  
 Bodenpreisindex ..... 53  
 Bodenrichtwerte  
     allgemein..... 6  
     Auskünfte ..... 47  
     Baureifes Land ..... 47, 48  
     Grundstück ..... 47  
     Karte..... 47  
     Kartenausschnitt..... 48  
     Sitzung ..... 47  
     Spannbreite..... 47  
 Bodenrichtwerte,  
     Kartenausschnitt..... 48  
 Bodenwerte,  
     forstwirtschaftliche Flächen ..... 42  
     landwirtschaftliche Flächen ..... 43

**E**

Eigentumswohnungen ..... 4  
 Erbbaurecht ..... 12  
 Erforderliche Daten für die Wertermittlung ..... 52

**F**

Fischteiche ..... 45  
 Flächenumsatz..... 9  
 Forstwirtschaftliche Flächen ..... 42  
 Freiraumflächen ..... 12

**G**

Gebietstypische Werte ..... 50  
 Geldumsatz ..... 9  
 Geschosswohnungsbau ..... 50  
 Grundstücksverkehr ..... 4  
 Gutachterausschuss  
     Geschäftsstelle ..... 5  
     Mitglieder..... 68  
     Zusammensetzung..... 5

**K**

Kaufpreiskarte..... 8  
 Kaufpreissammlung ..... 6, 8  
 Kaufverträge ..... 8

**L**

Landwirtschaftliche Flächen ..... 43  
 Liegenschaftszinssatz..... 55

**M**

Marktanpassungskorrekturen ..... 52  
 Marktübersicht der Städte und Gemeinden ..... 16  
 Marktübersicht des Kreises ..... 9  
 Mietspiegel..... 62  
 Milchwirtschaft ..... 43

**R**

Rohbauland ..... 46

**S**

Siedlungsflächen ..... 12  
 Siedlungsstruktur ..... 7

**T**

Tabelle  
     Anzahl Kaufverträge ..... 13  
     Arrondierungen ..... 60  
     Baulandpreisindex..... 53  
     Fischteiche ..... 45  
     Flächenumsatz..... 11  
     forstwirtschaftliche Flächen ..... 42  
     Freiraumflächen-Siedlungsflächen..... 12  
     Geldumsatz..... 10  
     Kaufpreise-Forstwirtschaft..... 56  
     landwirtschaftliche Flächen..... 44  
     Liegenschaftszinssätze ..... 55  
     Teileigentumspreise ..... 58  
     Übersicht Bodenrichtwerte..... 50  
     Umsatz im Teilmarkt bebaute Grundstücke ..... 14  
     Wohnungseigentumspreise ..... 56  
     Zwangsversteigerungen..... 15  
 Teileigentum ..... 58  
     Garagen ..... 58  
     Stellplätze..... 58  
 Teilmärkte ..... 12

**Ü**

Übersicht über die Bodenrichtwerte..... 50

**V**

Verkehrswert..... 6

**W**

Wertbestimmende Merkmale für  
     Bauland ..... 47  
     forstwirtschaftliche Flächen ..... 43  
     landwirtschaftliche Flächen..... 44  
 Wesentliche Aussagen des Marktberichtes ..... 4  
 Wohnungseigentum ..... 56

**Z**

Zusammenarbeit mit  
     Amtsgericht..... 8  
     Finanzamt..... 47  
     Notar ..... 8  
 Zwangsversteigerungen..... 15

## 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.
- Mittelwert: Der Mittelwert ist die Summe aller Beobachtungswerte dividiert durch die Anzahl der Beobachtungswerte.
- Regression: Mit dieser Funktion wird eine lineare Regression durchgeführt. Dabei 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.