



## **Grundstücksmarktbericht 2018 für den Oberbergischen Kreis**



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis

## Grundstücksmarktbericht 2018

Berichtszeitraum 01.01.2017 – 31.12.2017

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Oberbergischen Kreis

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis

**Geschäftsstelle**

Moltkestr. 42  
51643 Gummersbach  
Telefon: 02261-88 6230/31  
Fax: 02261-88 972 8062  
E-Mail: [gutachterausschuss@obk.de](mailto:gutachterausschuss@obk.de)  
Internet: <http://www.gars.nrw.de/ga-oberbergischer-kreis>

**Druck**

Oberbergischer Kreis

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Mindestgebühr 30 EUR (Nr. 7.3 des Gebührentarifs der Gebührenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

**Bildnachweis**

alle - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

**Lizenz**

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen.

Die Inhalte des Grundstücksmarktberichtes können gemäß den Nutzungsbedingungen der „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ und unter Angabe der Quelle genutzt werden. Als Bereitsteller ist „Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis“ anzugeben.

Weitere Informationen: [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 20xx,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
<https://www.boris.nrw.de>

PDF erzeugt am 16.04.2018

ISSN: 2569-9164

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>9</b>
1.1	Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses	10
1.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	11
<b>2</b>	<b>Die Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>12</b>
2.1.1	Die Kaufpreissammlung	14
2.1.2	Freiraum- und Siedlungsflächen	15
2.1.3	Käuferschichten	16
2.1.4	Käuferströme	17
2.1.5	Alter der Käufer	18
2.1.6	Zwangsversteigerungen	19
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>20</b>
3.1	Gesamtumsatz	22
3.2	Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte/Gemeinden	26
3.2.1	Stadt Bergneustadt	26
3.2.2	Gemeinde Engelskirchen	28
3.2.3	Stadt Gummersbach	30
3.2.4	Stadt Hückeswagen	32
3.2.5	Gemeinde Lindlar	34
3.2.6	Gemeinde Marienheide	36
3.2.7	Gemeinde Morsbach	38
3.2.8	Gemeinde Nümbrecht	40
3.2.9	Stadt Radevormwald	42
3.2.10	Gemeinde Reichshof	44
3.2.11	Stadt Waldbröl	46
3.2.12	Stadt Wiehl	48
3.2.13	Stadt Wipperfürth	50
3.3	unbebaute Grundstücke	52
3.4	bebaute Grundstücke	56
3.5	Wohnungseigentum	57
3.6	Erbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	59
3.7	Sonstige	60
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>61</b>
4.1	Individueller Wohnungsbau	61
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	61
4.3	Gewerbliche Bauflächen	62
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	62
4.4.1	Forstwirtschaftliche Flächen	62
4.4.2	Landwirtschaftliche Flächen	65
4.4.3	Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen	66
4.4.4	Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen	67
4.4.5	Fischteiche	68
4.4.6	Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen	69
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	69
4.5.1	Bauerwartungsland für Wohnbauflächen	70
4.5.2	Rohbauland für Wohnbauflächen	71
4.5.3	Bauerwartungsland und Rohbauland für Gewerbebauflächen	72

4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	73
4.6.1	Ausgleichsflächen	73
4.6.2	Abbauland	73
4.6.3	Ver- und Entsorgungsflächen	73
4.6.4	Unselbstständige Grundstücksteilflächen	74
4.7	Bodenrichtwerte	76
4.7.1	Definition und allgemeine Informationen	76
4.7.2	Bodenrichtwertzonen im nicht überplanten Außenbereich	77
4.7.3	Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Bauflächen	78
4.7.4	Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW	78
4.7.5	Gebietstypische Bodenrichtwerte	79
4.7.6	Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe	83
4.7.7	Umrechnungskoeffizienten	84
4.7.8	Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahl	85
4.7.9	Indexreihen	87
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>89</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	90
5.1.1	Durchschnittspreise	96
5.1.1.1	Einzelhäuser	96
5.1.1.2	Doppelhäuser und Reihenendhäuser	98
5.1.1.3	Reihenmittelhäuser	100
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	101
5.1.3	Indexreihen	105
5.1.4	Sachwertfaktoren	106
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	110
5.1.6	Rohertragsfaktoren	111
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	112
5.2.1	Durchschnittspreise	112
5.2.2	Vergleichsfaktoren	113
5.2.3	Indexreihen	113
5.2.4	Liegenschaftszinssätze	113
5.2.5	Rohertragsfaktoren	113
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	114
5.3.1	Durchschnittspreise	114
5.3.2	Indexreihen	114
5.3.3	Liegenschaftszinssätze	114
5.3.4	Rohertragsfaktoren	114
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	115

<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>116</b>
6.1	Wohnungseigentum	116
6.1.1	Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)	116
6.1.1.1	Durchschnittspreise von ETW-Erstverkäufen	116
6.1.1.2	Vergleichsfaktoren	119
6.1.1.3	Indexreihen	119
6.1.2	Wiederverkaufte Eigentumswohnungen	120
6.1.2.1	Durchschnittspreise von ETW-Wiederverkäufe	120
6.1.2.2	Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte ETW	123
6.1.2.3	Indexreihen	124
6.1.3	Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen	125
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	125
6.1.5	Rohertragsfaktoren	125
6.1.6	Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern	126
6.1.6.1	Durchschnittspreise von ETW in aufgeteilten Zwei- oder Dreifamilienhäusern	126
6.1.6.2	Vergleichsfaktoren für ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern	127
6.1.6.3	Indexreihen	127
6.1.6.4	Liegenschaftszinssatz	128
6.1.6.5	Rohertragsfaktor	128
6.2	Teileigentum	128
6.2.1	Teileigentum (ohne Stellplätze)	128
6.2.2	Teileigentum (nur Stellplätze)	128
<b>7</b>	<b>Erbbauerechte und Erbbauerechtsgrundstücke</b>	<b>130</b>
7.1	Erbbaugrundstücke	130
7.2	Bestellung neuer Erbbauerechte	130
7.3	Erbbauerechte und Wohnungserbbauerechte	130
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>130</b>
<b>9</b>	<b>Mieten</b>	<b>131</b>
<b>10</b>	<b>Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht 2017</b>	<b>136</b>
<b>11</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>145</b>
<b>12</b>	<b>Anlagen</b>	<b>146</b>
12.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis	146
12.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	147
12.3	Statistische Begriffe	148
12.4	Fragebogen	149
12.5	Stichwortverzeichnis	150

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte

<b>Zeichen</b>	<b>Bedeutung</b>
-	Nichts vorhanden
/	Keine Angabe
.	Zahlenwert unbekannt oder kein Markt
( )	Aussagekraft eingeschränkt, da Wert statistisch unsicher

Zur Vereinheitlichung sollen in Tabellen folgende Begriffe und Abkürzungen verwendet werden.

<b>Abkü.</b>	<b>Bedeutung</b>
Mittel, $\emptyset$	Mittel- bzw. Durchschnittswert
Min	Minimalwert bzw. kleinster Wert
Max	Maximalwert bzw. höchster Wert
N	Anzahl
s	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten

# 1 Die Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als Einrichtung des Landes ein neutrales, von der Stadt- oder Kreisverwaltung als Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

Für die Arbeit des Gutachterausschusses sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die Gutachterausschussverordnung Nordrhein-Westfalen (GAVO NRW) in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich. Zur Vorbereitung und Durchführung der Tätigkeiten des Gutachterausschusses stellt die Stadt oder der Kreis eine Geschäftsstelle zur Verfügung, die fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

Die zentrale Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es, für Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu sorgen. Somit gehören zu ihren wesentlichen Aufgaben

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten,
- die Veröffentlichung eines Grundstücksmarktberichtes,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Ihre Kenntnisse über den örtlichen Grundstücksmarkt beziehen die Gutachterausschüsse insbesondere aus den Grundstückskaufverträgen, die ihnen gemäß § 195 (1) BauGB von den Notaren in Kopie vorgelegt werden. Diese Kaufverträge werden unter Wahrung des Datenschutzes anonymisiert und nach bewertungstechnischen und mathematisch-statistischen Methoden ausgewertet. Sie bilden die Datengrundlage für die Wahrnehmung der oben genannten Aufgaben.

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Obere Gutachterausschuss ist als Einrichtung des Landes unabhängig, ein an Weisungen nicht gebundenes Kollegialgremium. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von 5 Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts NRW,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag,
- Führung des Informationssystems zum Immobilienmarkt BORISplus.NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

## 1.1 Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses

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

Mit einer Fläche von 919 km<sup>2</sup> und ca. 273 000 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 Arbeiterwohnungssiedlungen ein.

Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den rd. 1900 Bodenrichtwertzonen des Kreises und in der Struktur des Grundstücksmarktes wieder (vgl. Kap. 4.7).

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

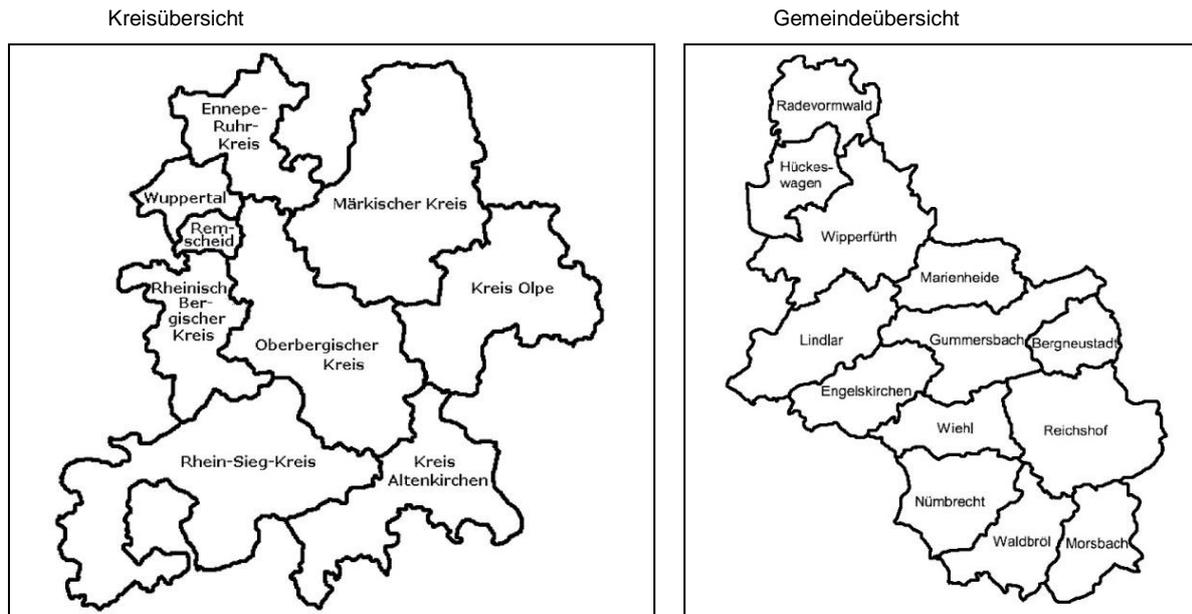
Bis zur Rheinschiene beträgt die Fahrzeit 30 bis 60 Minuten. Das Ruhrgebiet ist ebenfalls innerhalb von 60 Minuten zu erreichen und das Rhein-Main-Gebiet in 90 bis 120 Minuten. Das Oberbergische wird zentral, von Westen nach Osten, von der A 4 geschnitten und im Osten tangiert die A 45 den Kreis. Diese relativ kurzen Entfernungen sind Pluspunkte für die Logistik der Betriebe. Das Güterverkehrszentrum Eifeltor in Köln liegt unmittelbar an der A 4 und sichert den Oberbergischen Unternehmen einen schnellen Anschluss an den Schienenverkehr.

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

Die Regionalbahn erschließt das Oberbergische entlang der Aggerschiene von Köln über die Kreisstadt Gummersbach und Marienheide bis nach Hagen/Wstf. Die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind schnell zu erreichen.

Wirtschaftlich besticht die Region durch einen gesunden, leistungsfähigen Branchenmix mit den Schwerpunkten Maschinenbau, Fahrzeugindustrie, Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik sowie Metallbe- bzw. Metallverarbeitung. Die rund 20 000 Unternehmen, die im Oberbergischen Kreis wirtschaften, sorgen für einen starken regionalen Arbeitsmarkt: Rund drei Viertel aller Beschäftigten im Kreis wohnen auch hier – eine Besonderheit in einem Kreis mit rd. 273 000 Einwohnern.

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



## 1.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### Aufgaben

Zur Vorbereitung und Durchführung der Pflichtaufgaben (vgl. Kap. 1) bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle, die bei der Gebietskörperschaft eingerichtet ist und fachlich der ausschließlichen Weisung des Gutachterausschusses bzw. seines Vorsitzenden untersteht.

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

- Vorbereitung der Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und weiterer Vergleichsdaten
- Vorbereitung von Veröffentlichungen des Ausschusses einschl. des Grundstücksmarktberichtes
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige ausgewerteten Daten
- Vorbereitung der Wertermittlungen in Einzelfragen / Verkehrswertgutachten
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- die Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels und - soweit dem Antrag der zuständigen Stelle entsprochen wird - die Führung der Mietdatenbank und die vorbereitenden Arbeiten zur Erstellung des Mietspiegels

### Zusammensetzung

Die vorgenannten Aufgaben wurden in 2017 vom Team der Geschäftsstelle Frau Petra Voigt, Frau Andrea Vassbender, Herr Stefan Zimmermann, Herr Dipl.-Ing. Dietmar Graf, Herr Dipl.-Ing. Andreas Nefzger, Herr Dipl.-Ing. Sven Heitz, Herr Dipl.-Ing. Edgar Sure und Herr Dipl.-Ing. Arno Heedt wahrgenommen.

## 2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2017 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3675 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 1 % mehr Kaufverträge bearbeitet als 2016. Der Geldumsatz lag mit 479,5 Mio. € rd. 1,5 % niedriger als im Vorjahr. Mit 943,6 Hektar lag der Flächenumsatz rd. 25 % niedriger als im Vorjahr.

Die Fallzahlen von abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren fielen gegenüber dem Jahr 2016 um rd. 35 % auf 63. Damit liegen sie deutlich unter dem 5-jährigen Mittelwert (97).

### Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist in 2017 um 12 % auf 645 Kauffälle gestiegen. Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues stiegen in 2017 um rd. 4%. Der durchschnittliche Baulandpreis für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues betrug rd. 98,40 €/m<sup>2</sup>.

Die Durchschnittswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Aufwuchs stiegen gegenüber 2016 wieder an (Mischwald +8 %, Nadelwald +3 %, Laubwald ±0 %). Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aufwuchs ist um rd. 12% gestiegen auf nunmehr 0,45 €/m<sup>2</sup>. Auch bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen konnte ein Preisanstieg von rd. 4% auf 1,40 €/m<sup>2</sup> verzeichnet werden.

### Bebaute Grundstücke

In 2017 wurden rd. 1 % mehr bebaute Grundstücke veräußert als in 2016. Die 1641 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 330 Mio. Euro. Dies ist ein Minus von ca. 5 %. Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 185.600 € über dem Vorjahresniveau (+9 %).

Bei Doppelhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 500 m<sup>2</sup> lag der Durchschnittspreis mit rd. 157.000 € rd. 12 % über dem Niveau von 2016.

Die Preise von Reihenmittelhäusern lagen mit durchschnittlich 170.500 € unter dem Vorjahresniveau. Hier ist jedoch anzumerken, dass wie in den Vorjahren nur wenige (24) Verkäufe ausgewertet werden konnten.

### Wohnungseigentum

Mit insgesamt 793 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt gegenüber 2016 um rd. 12 % gestiegen. Der Geldumsatz lag mit rd. 95 Mio. € rd. 20 % über dem des Vorjahres. Neubaueigentumswohnungen (Erstverkauf) lagen mit durchschnittlich 2.745 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche eindeutig über dem Niveau von 2016 (2.635 €/m<sup>2</sup>). Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Alter zwischen 2 und 17 Jahren stieg gegenüber dem Vorjahr um 3 %, die Preise für Wohnungen zwischen 18 und 32 Jahren sind um rd. 4 % und die älteren Wohnungen (älter als 32 Jahre) sind im Mittel um 1% gestiegen.

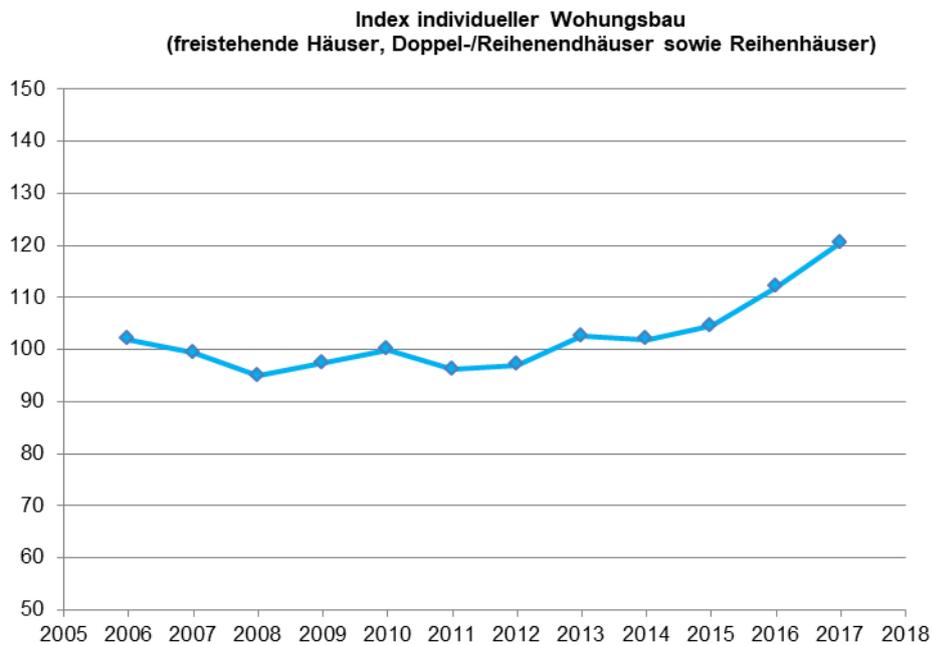
### Immobilien-Barometer

**Entwicklung gegenüber dem Vorjahr**

steigend ↑ leicht steigend ↗ stagnierend → leicht fallend ↘ fallend ↓

	Preise	Anzahl
<b>Unbebaute Grundstücke</b>		↑
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau	↗	
Gewerbebauland	→	
<b>Landwirtschaftliche Grundstücke</b>	↗	↓
<b>Forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	↑	→
<b>En- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)</b>		→
freistehende	↑	
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 250 - 500 m²)	↑	
Reihenmittelhäuser	↓	
<b>Wohnungseigentum</b>		↑
Wiederverkaufte ETW Baujahr vor 1985	→	
Wiederverkaufte ETW Baujahre 1985 - 1999	↗	
Wiederverkaufte ETW Baujahre 2000 - 2015	↗	
Erstverkäufe nach Fertigstellung	↗	

Nachfolgende Grafik zeigt die Preisentwicklung von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaues in Oberberg auf:



### 2.1.1 Die Kaufpreissammlung

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

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

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

Im langjährigen Mittel werden pro Jahr ca. 3480 Kauffälle und ca. 119 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

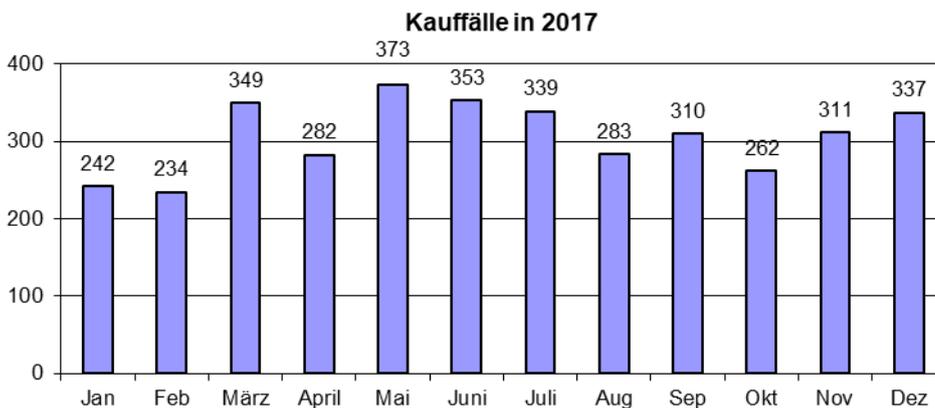
Die Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen:

- Der beschreibende Nachweis enthält die Kaufpreise und ergänzende Daten zum Kauffall (Rechtsvorgang, Kaufobjekt ...). Bis 1987 wurde dieser Nachweis in Karteiform (Lochrandkarte) geführt. 1988 erfolgte die Umstellung auf eine automatisierte Kaufpreissammlung, eingebunden in die Großrechenanlage der Gemeinsamen Kommunalen Datenzentrale Rhein Sieg/Oberberg (GKD heute civitec). Von Mitte 1998 bis Ende 2016 war die netzwerkfähige Datenbankprogrammierung WinKauf – eine Entwicklung der GKD (heute civitec) nach Maßgabe der Gutachterausschüsse im Rhein-Sieg-Kreis und im Oberbergischen Kreis – im Einsatz. Seit 2017 wird das Programm „ZKPS“ (Zentrale Kaufpreissammlung - Landeslösung) benutzt.
- Der kartenmäßige Nachweis erfolgte auf der Grundlage der 292 kreisdeckenden Blätter der Deutschen Grundkarte (DGK 5) im Maßstab 1:5000. Ab 2002 wird die Kaufpreiskarte in digitaler Form geführt.

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

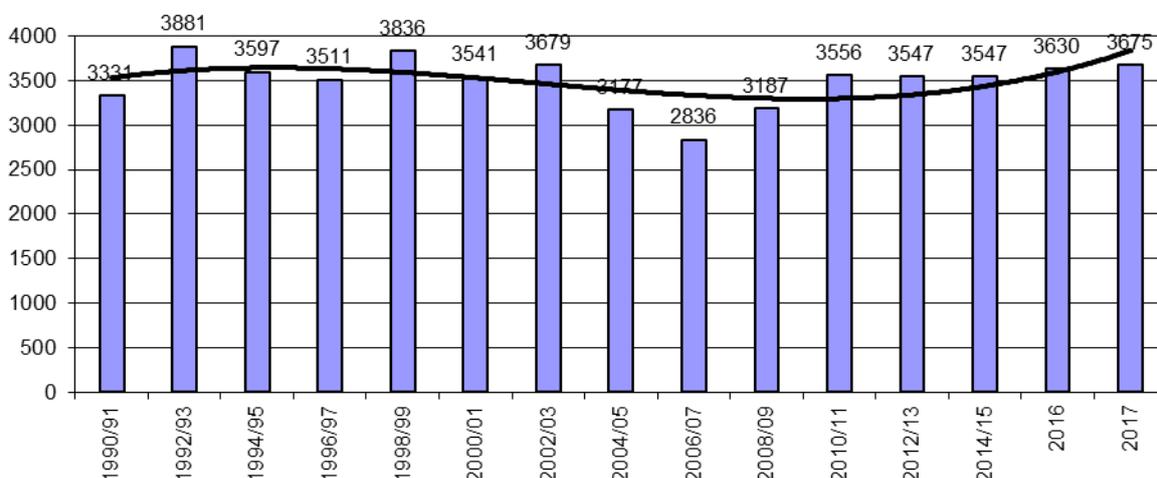
Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden alljährlich die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Zusätzlich greifen der Gutachterausschuss, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie die für die Gerichte tätigen Sachverständigen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

Im Jahr 2017 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 3381 Kaufverträge abgeschlossen. Darin enthalten sind auch die Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerung von Immobilien. Durch Mehrfachauswertungen konnten insgesamt 3675 Kauffälle ausgewertet werden. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung über das Jahr:



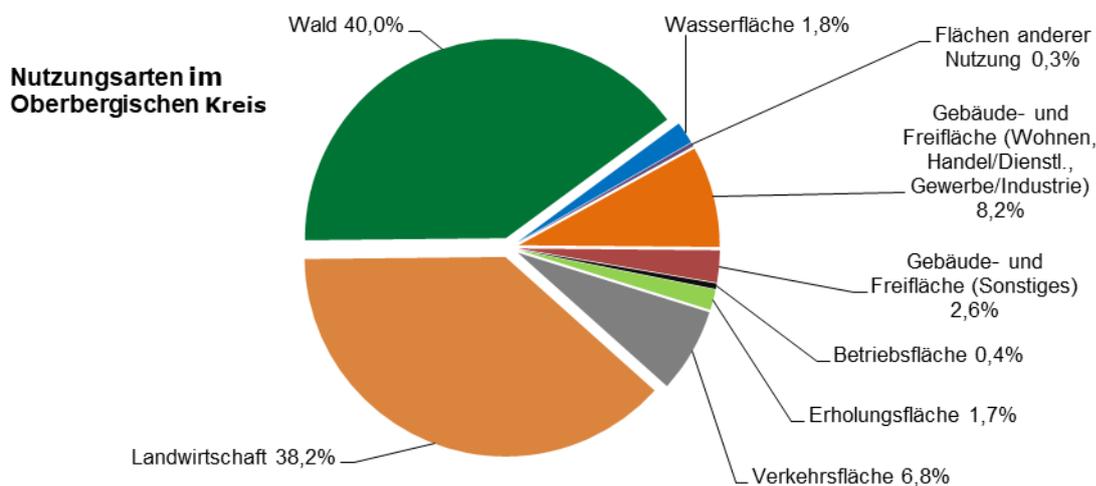
Die langjährige Entwicklung der Fallzahlen zeigt nachfolgende Grafik. Zur besseren Darstellung wurden, bis auf die beiden aktuellsten Berichtsjahre, i.d.R. immer zwei Jahre gemittelt.

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



### 2.1.2 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis von Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2017 rd. 80 % : 20 %. Eine weitere Differenzierung ist aus nachstehender Grafik zu ersehen.



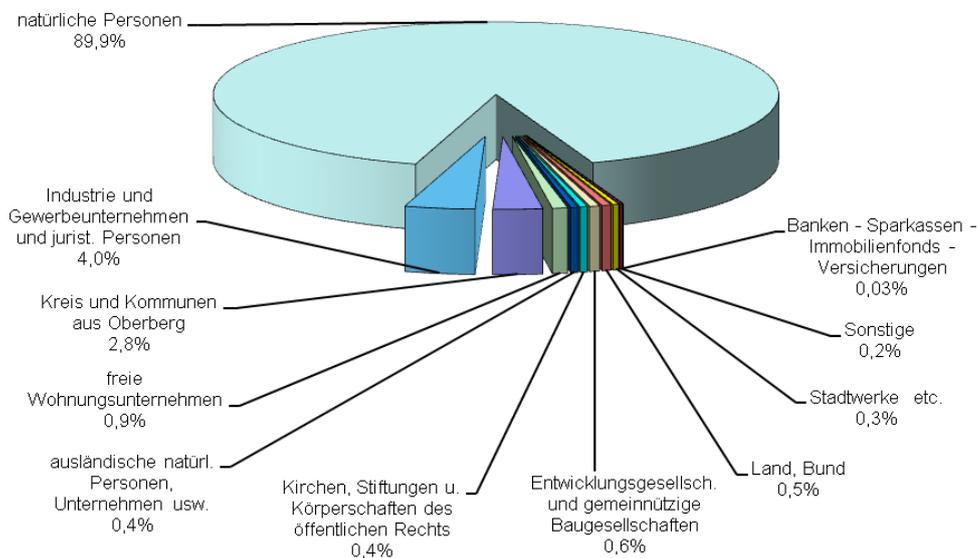
Quelle: Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

### 2.1.3 Käuferschichten

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Mit rd. 90 % liegt der Hauptanteil wie in den Vorjahren bei den natürlichen Personen. Diese Käufergruppe erzielte mit rd. 384 Mio. Euro rd. 80 % des Geldumsatzes. Die Industrie- und Gewerbeunternehmen sind mit rd. 4 % am Grundstücksmarkt beteiligt, erzielten jedoch mit rd. 63 Mio. Euro rd. 13 % des Geldumsatzes.

Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2013	2014	2015	2016	2017	2012 - 2017
Banken – Sparkassen – Immobilienfonds – Versicherungen	0,14	0,05	0,09	0,22	<b>0,03</b>	0,11
Sonstige					<b>0,16</b>	0,16
Stadtwerke etc.	0,44	0,26	0,34	0,69	<b>0,33</b>	0,41
Kirchen, Stiftungen und Körperschaften des öffentlichen Rechts	0,28	0,37	0,25	0,39	<b>0,41</b>	0,34
Ausländische natürliche Personen, ausländische Unternehmen usw.	0,72	0,58	0,56	0,47	<b>0,41</b>	0,55
Land, Bund	0,58	0,66	0,28	0,28	<b>0,52</b>	0,46
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	0,25	0,86	0,93	1,13	<b>0,57</b>	0,75
Freie Wohnungsunternehmen	0,77	0,86	0,96	0,85	<b>0,87</b>	0,86
Kreis und Kommunen aus Oberberg	3,34	3,01	2,27	2,42	<b>2,83</b>	2,77
Industrie- und Gewerbeunternehmen und juristische Personen	3,92	3,85	4,73	5,04	<b>4,00</b>	4,31
Natürliche Personen	89,55	89,49	89,58	88,51	<b>89,88</b>	89,40

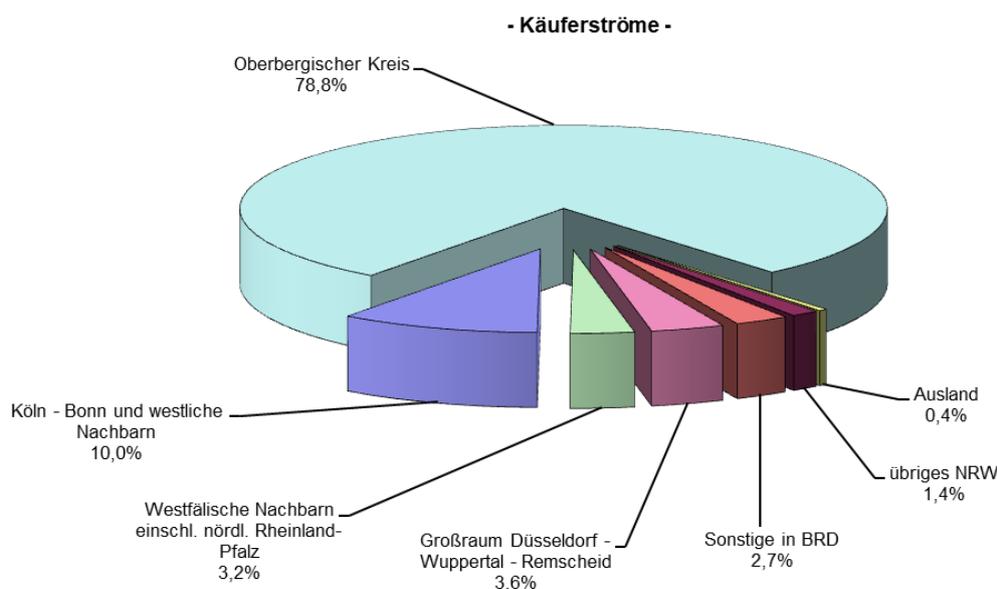
- Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen -



### 2.1.4 Käuferströme

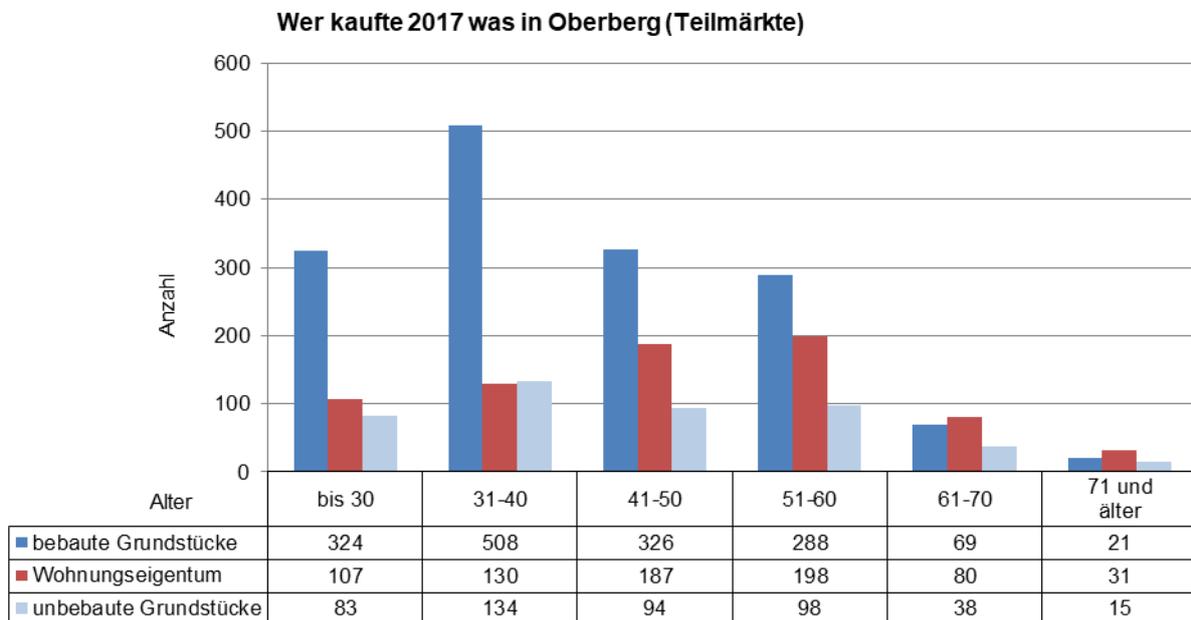
Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammt der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich mit 10 % Käuferanteil wieder. Damit liegt dieser Einfluss über dem Vorjahresniveau und über dem mehrjährigen Durchschnitt. Das Interesse aus dem Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, das insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, liegt mit 3,7 % über dem Niveau des mehrjährigen Mittels. Die Käufer aus dem benachbarten westfälischen Raum einschließlich dem nördlichen Rheinland-Pfalz liegen mit 3,2 % unter dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts. Käufer aus dem Ausland sind mit 0,4 % vertreten. Damit liegt ihr Anteil auf dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts.

Erwerber aus	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2013	2014	2015	2016	2017	2012 - 2017
Ausland	0,61	0,53	0,34	0,17	<b>0,41</b>	0,41
übriges NRW	1,41	1,26	1,31	1,46	<b>1,36</b>	1,36
Sonstige in BRD	2,99	2,37	2,59	3,25	<b>2,67</b>	2,77
Westfälische Nachbarn und nördliches Rheinland-Pfalz	3,01	3,23	4,43	3,47	<b>3,18</b>	3,46
Großraum Düsseldorf – Wuppertal- Remscheid	3,15	3,10	2,84	3,53	<b>3,65</b>	3,25
Köln – Bonn und westliche Nachbarn	7,88	7,73	8,69	9,45	<b>9,96</b>	8,74
Oberbergischer Kreis	80,96	81,78	79,81	78,68	<b>78,78</b>	80,00



### 2.1.5 Alter der Käufer

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

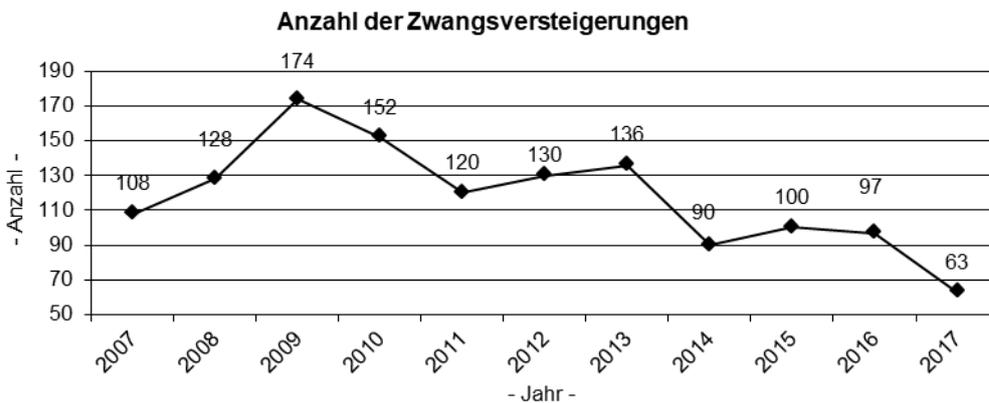


Bebaute Grundstücke wurden vorwiegend von 31- bis 40-jährigen gekauft, Wohnungseigentum hingegen bevorzugt von 41- bis 60-jährigen. Aber auch die über 60-jährigen kauften noch verhältnismäßig viel Wohnungseigentum. Hier spielt der Umstand eine Rolle, dass in den Eigentumswohnungsanlagen immer mehr betreutes Wohnen angeboten wird und dass sich die Eigentümer von Eigentumswohnungen i.d.R. nicht mehr um Umlagen (Garten etc.) kümmern müssen. Unbebaute Grundstücke wurden am häufigsten von den 31- bis 40-jährigen gekauft.

### 2.1.6 Zwangsversteigerungen

Nachfolgend werden die Daten zu abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren dargestellt. Die Fallzahlen fielen um rd. 35 % ab. Der Geldumsatz fiel um rd. 32 % auf rd. 7,6 Mio. Euro. Der Flächenumsatz lag mit 31 Hektar rd. 21 % unter dem Vorjahresniveau.

Jahr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl	108	128	174	152	120	130	136	90	100	97	63
[ha]	36	30	76	61	21	28	33	68	47	39	31
[Tsd. €]	11.389	12.592	17.624	11.976	9.930	13.175	11.175	8.475	11.279	11.108	7.568

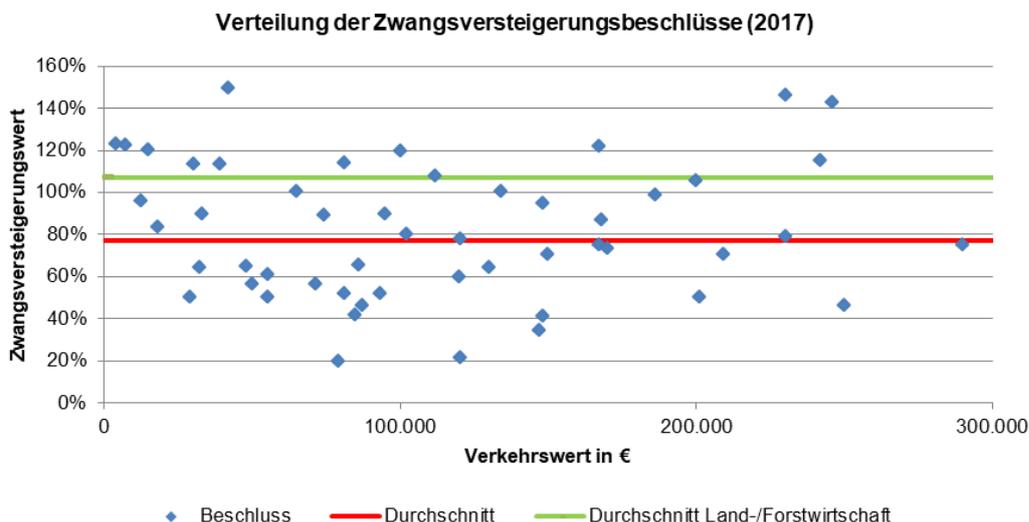


Die Fallzahlen der Zwangsversteigerungen zur Aufhebung der Gemeinschaft lagen in 2017 unter dem Niveau des Vorjahres und damit unter 10 % der Gesamtanzahl.

Aus 46 der 63 Beschlüsse des Jahres 2017 ergab sich, dass die Zuschläge der versteigerten Grundstücke im Mittel 22,6 % unter den im Rahmen der Zwangsversteigerung ermittelten Verkehrswerten lagen. Der Mittelwert des Verhältnisses Zuschlag/Verkehrswert betrug demnach **77,4 %**. Die Standardabweichung betrug  $\pm 31,4 %$  und der Median 73,7 %. Hierin sind die land- und forstwirtschaftlichen Beschlüsse nicht enthalten.

Betrachtet man die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke separat, ergibt sich der Mittelwert des Verhältnisses Zuschlag/Verkehrswert zu **107,1 %**. Die Standardabweichung betrug  $\pm 29,2 %$  und der Median 113,0 %. Bei dieser Auswertung wurden 27 Beschlüsse der Jahre 2014-2017 ausgewertet.

Die nachstehende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in 2017.



### 3 Umsätze

#### Geld- und Flächenumsatz

Nachfolgende Tabellen geben einen Überblick über die Anteile der einzelnen Städte und Gemeinden des Kreises am gesamten Geld- und Flächenumsatz für das Jahr 2017.

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

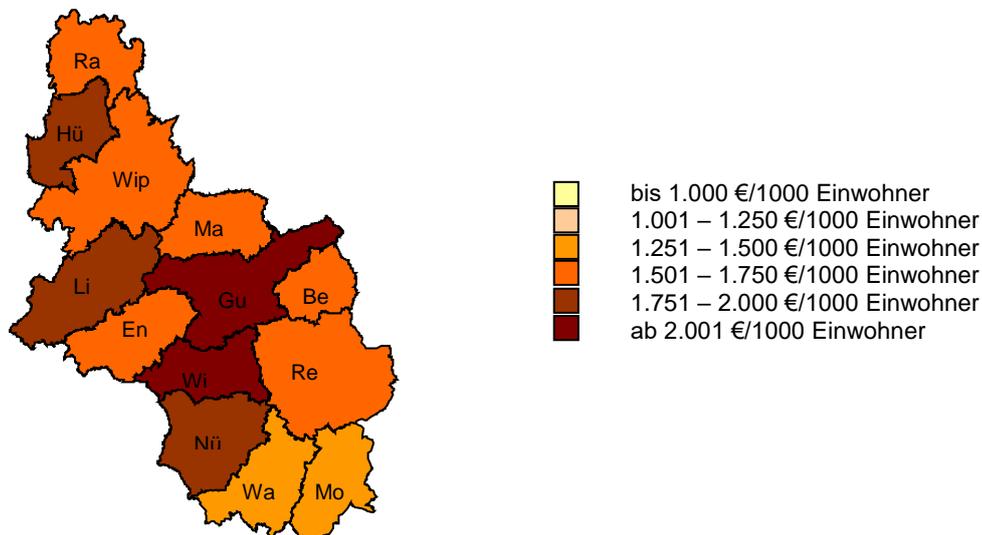
Folgende Tabelle stellt gemeindeweise das Verhältnis „Gesamtgeldumsatz 2017 pro Einwohnerzahl“ dar (Einwohnerzahl = Fortschreibung der Zensuszahlen 2011).

#### Umsatz bei gemischten land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Mio. Euro

Stadt/ Gemeinde	Einwohnerzahl (Stand: 31.12.2016)	Gesamtgeldumsatz 2017 [Mio. €]	Gesamtgeldumsatz/ Einwohnerzahl 2017	Gesamtgeldumsatz/ Einwohnerzahl 2017
Gummersbach	50 368	102,00	2.025 €	1.749 €
Wiehl	25 177	50,51	2.006 €	1.854 €
Hückeswagen	15 214	28,55	1.876 €	1.620 €
Lindlar	21 375	39,72	1.858 €	1.804 €
Nümbrecht	16 873	30,05	1.781 €	1.661 €
Engelskirchen	19 470	32,85	1.687 €	1.611 €
Wipperfürth	21 372	35,88	1.679 €	1.408 €
Radevormwald	22 473	35,90	1.597 €	1.841 €
Reichshof	18 751	29,77	1.588 €	1.377 €
Bergneustadt	18 947	29,89	1.578 €	1.285 €
Marienheide	13 453	20,95	1.557 €	1.376 €
Morsbach	10 383	15,39	1.482 €	1.115 €
Waldbrohl	19 283	28,09	1.457 €	1.459 €
<b>OBK</b>	<b>273 139</b>	<b>479,53</b>	<b>1.756 €</b>	<b>1.600 €</b>

Die Einwohnerzahlen basieren auf Fortschreibung des Zensus. Insofern können die Ergebnisse des GMB dann abweichen, wenn kommunale Daten als Berechnungsgrundlage verwendet werden.

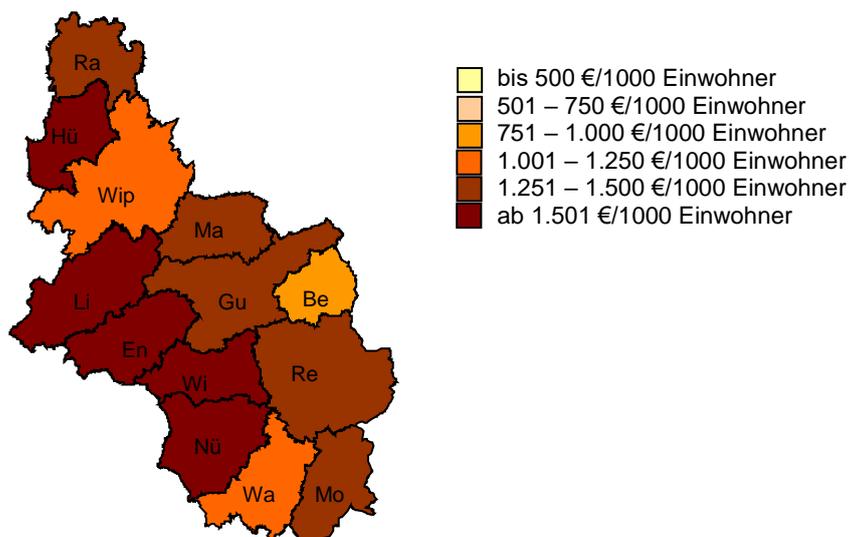
Nachfolgende Grafik zeigt den Gesamtgeldumsatz (2017) pro 1000 Einwohner:



Im Oberbergischen Kreis treten natürliche Personen i.d.R. zu rd. 90 % als Käufer auf (vergl. auch Kap. 2.1.3). Betrachtet man lediglich den Geldumsatz, der durch diese Käuferschicht erzielt wurde und stellt diesen ins Verhältnis zu den Einwohnerzahlen der jeweiligen Gemeinden, ergibt sich nachfolgende Verteilung:

Stadt/ Gemeinde	Einwohner- zahl (Stand: 31.12.2016)	Geldumsatz 2017 – Erwerber natürliche Personen [Mio. €]	Geldumsatz 2017 – Erwerber nat. Personen/ Einwohnerzahl	Geldumsatz 2016 – Erwerber nat. Personen/ Einwohnerzahl
Nümbrecht	16 873	28,77	1.705 €	1.710 €
Lindlar	21 375	35,98	1.683 €	1.660 €
Wiehl	25 177	41,67	1.655 €	1.524 €
Hückeswagen	15 214	23,61	1.552 €	1.370 €
Engelskirchen	19 470	29,88	1.535 €	1.512 €
Marienheide	13 453	19,55	1.453 €	1.015 €
Gummersbach	50 368	72,46	1.439 €	1.380 €
Radevormwald	22 473	30,15	1.342 €	1.211 €
Reichshof	18 751	24,02	1.281 €	1.181 €
Morsbach	10 383	13,07	1.259 €	852 €
Wipperfürth	21 372	26,07	1.220 €	1.187 €
Waldbröl	19 283	22,48	1.166 €	1.306 €
Bergneustadt	18 947	18,62	983 €	959 €
<b>OBK</b>	<b>273 139</b>	<b>386,33</b>	<b>1.414 €</b>	<b>1.329 €</b>

Nachfolgende Grafik zeigt den Geldumsatz (2017) pro 1000 Einwohner der natürlichen Personen (Erwerber):



Nachfolgende Tabelle gibt das Verhältnis Flächenumsatz in 2017 zur Gesamtfläche der jeweiligen Stadt/Gemeinde wieder.

<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>Flächenumsatz [ha]</b>	<b>Gesamtfläche<sup>1)</sup> [ha]</b>	<b>Flächenumsatz / Gesamtfläche</b>
Morsbach	94,1	5 596,2	1,68 %
Hückeswagen	69,5	5 052,4	1,38 %
Bergneustadt	50,0	3 788,5	1,32 %
Nümbrecht	89,4	7 178,2	1,25 %
Waldbröl	75,5	6 332,0	1,19 %
Wiehl	59,8	5 326,1	1,12 %
Gummersbach	101,3	9 541,5	1,06 %
Reichshof	113,1	11 466,0	0,99 %
Lindlar	78,3	8 587,7	0,91 %
Marienheide	45,0	5 496,4	0,82 %
Radevormwald	40,5	5 386,4	0,75 %
Wipperfürth	89,1	11 830,0	0,75 %
Engelskirchen	38,0	6 303,2	0,60 %
<b>OBK</b>	<b>943,6</b>	<b>91 884,7</b>	<b>1,03 %</b>

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

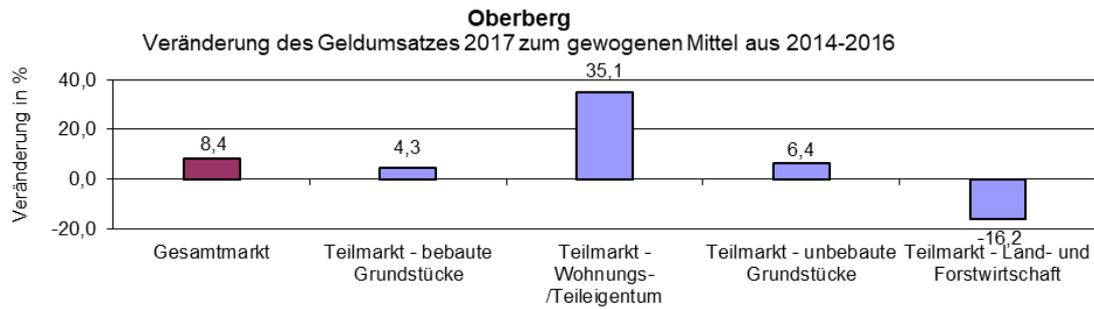
### 3.1 Gesamtumsatz

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

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

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

Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Oberbergischen Grundstücksmarktes in 2017 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.

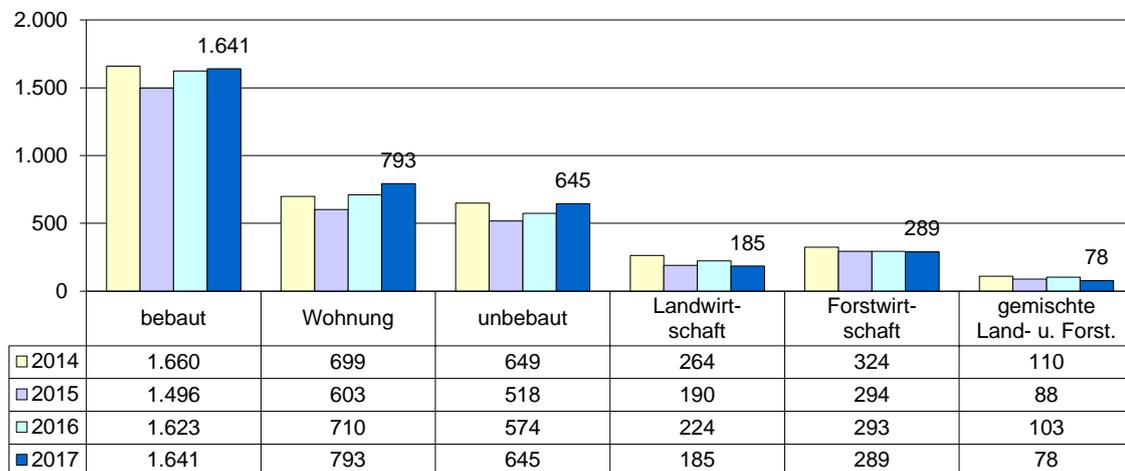


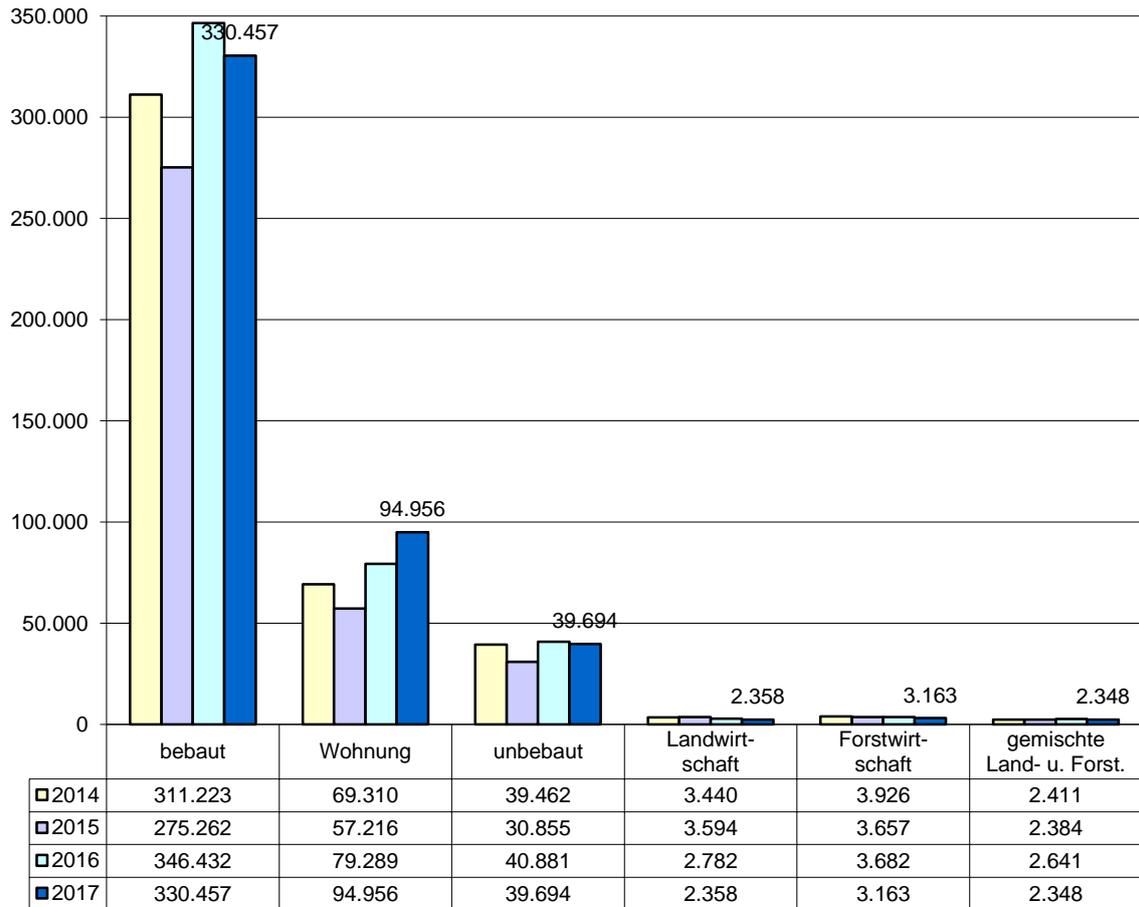
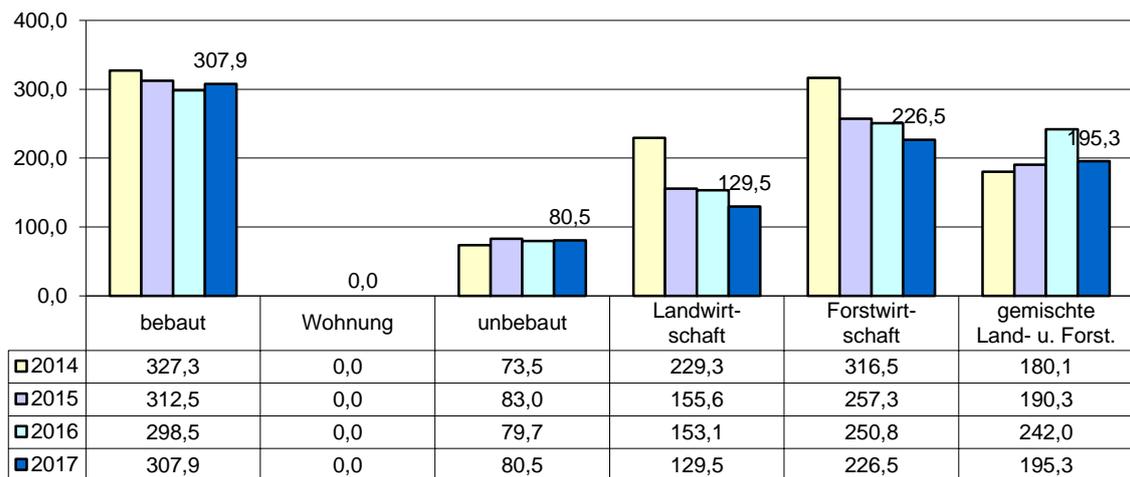
Insgesamt stellt sich der Umsatz wie folgt dar:

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2014	3 820	437.773	1 230,9
2015	3 274	378.511	1 161,2
2016	3 630	486.767	1 255,4
<b>2017</b>	<b>3 675</b>	<b>479.527</b>	<b>943,6</b>

Auf den folgenden Seiten 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 2017 sowie deren Entwicklung wiedergegeben. Bei diesen Marktübersichten werden alle Kauffälle berücksichtigt, einschließlich solcher, die als solche mit besonderen Verkaufsumständen in den entsprechenden Einzelauswertungen (ab Kap.4) nicht berücksichtigt werden. Diese Übersichten können u. U. auch von großvolumigen Einzelkäufen beeinflusst werden.

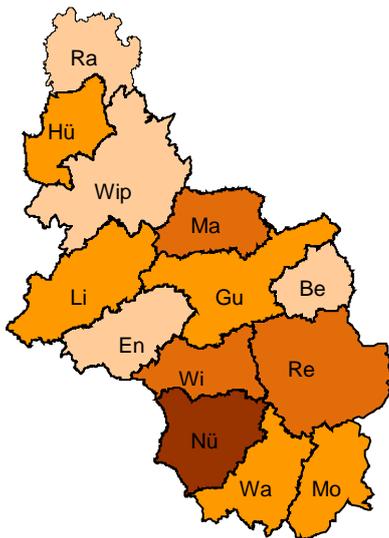
**Anzahl** der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis bezogen auf die Teilmärkte



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

Die Intensität der Transaktionen (Verkäufe) von Immobilien im Oberbergischen Kreis ist sehr unterschiedlich. Sie schwankt von 10,6 Kauffällen pro 1000 Einwohner in Bergneustadt und 11,3 in Wipperfürth bis 15,7 bzw. 17,7 Kauffällen pro 1000 Einwohner in Wiehl bzw. Nümbrecht. Der Durchschnitt auf Kreisebene beträgt 13,5 Kauffälle pro 1000 Einwohner.

Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung aller Transaktionen pro 1000 Einwohner:



Stadt / Gemeinde	Transaktionen pro 1 000 EW
Bergneustadt	10,6
Engelskirchen	11,8
Gummersbach	13,0
Hückeswagen	12,7
Lindlar	13,2
Marienheide	15,2
Morsbach	14,7
Nümbrecht	17,7
Radevormwald	11,8
Reichshof	15,4
Waldbröl	14,2
Wiehl	15,7
Wipperfürth	11,3
<b>Oberbergischer Kreis</b>	<b>13,5</b>

- bis 10,0 Transaktionen/1000 Einwohner
- 10,1 – 12,5 Transaktionen/1000 Einwohner
- 12,6 – 15,0 Transaktionen/1000 Einwohner
- 15,1 – 17,5 Transaktionen/1000 Einwohner
- ab 17,6 Transaktionen/1000 Einwohner

Zum Vergleich:

In Deutschland lag 2016 der Durchschnitt bei 12,4, in NRW bei 9,9 Kauffällen pro 1000 Einwohner.  
(Quelle: Immobilienmarktbericht Deutschland 2015)

## 3.2 Der Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte/Gemeinden

### 3.2.1 Stadt Bergneustadt

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

In Bergneustadt leben heute auf einer Fläche von etwa 38 km<sup>2</sup> rund 18 950 Einwohner\* Die Industrie ist recht vielseitig mit Schwerpunkten im Fahrzeugbau, in der Kunststoffverarbeitung und im Maschinenbau.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV - \*Einwohnerzahlen basieren auf dem Zensus (vergl. a. S. 20)

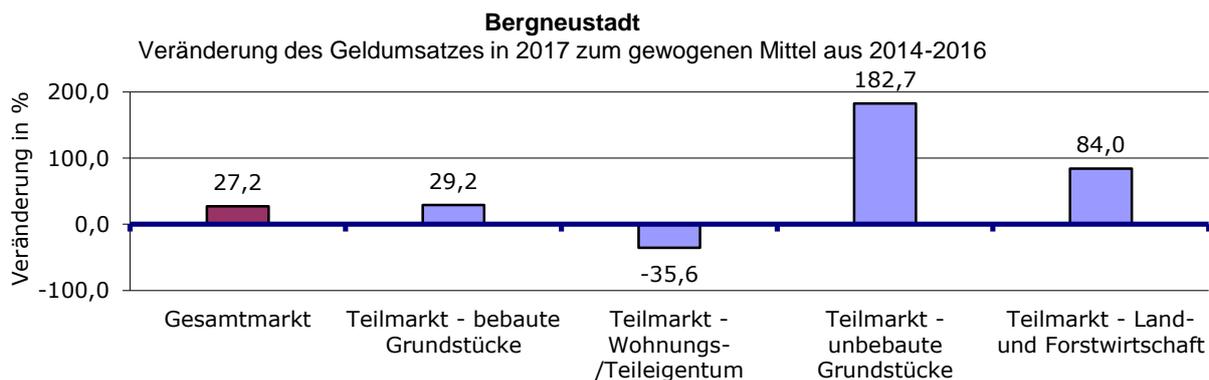
40 Wohnbaugrundstücke sind in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 „Sülemickerfeld“ ausgewiesen. Das Gebiet ist zurzeit noch unerschlossen.

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

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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2018)

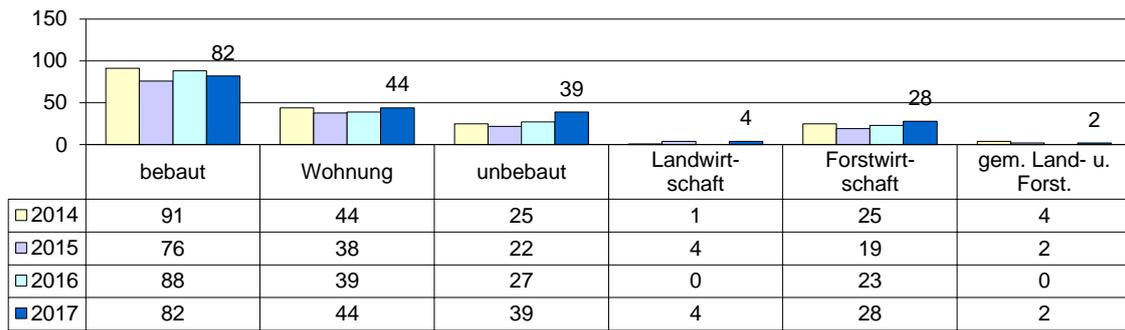
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Bergneustädter Grundstücksmarktes in 2017 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



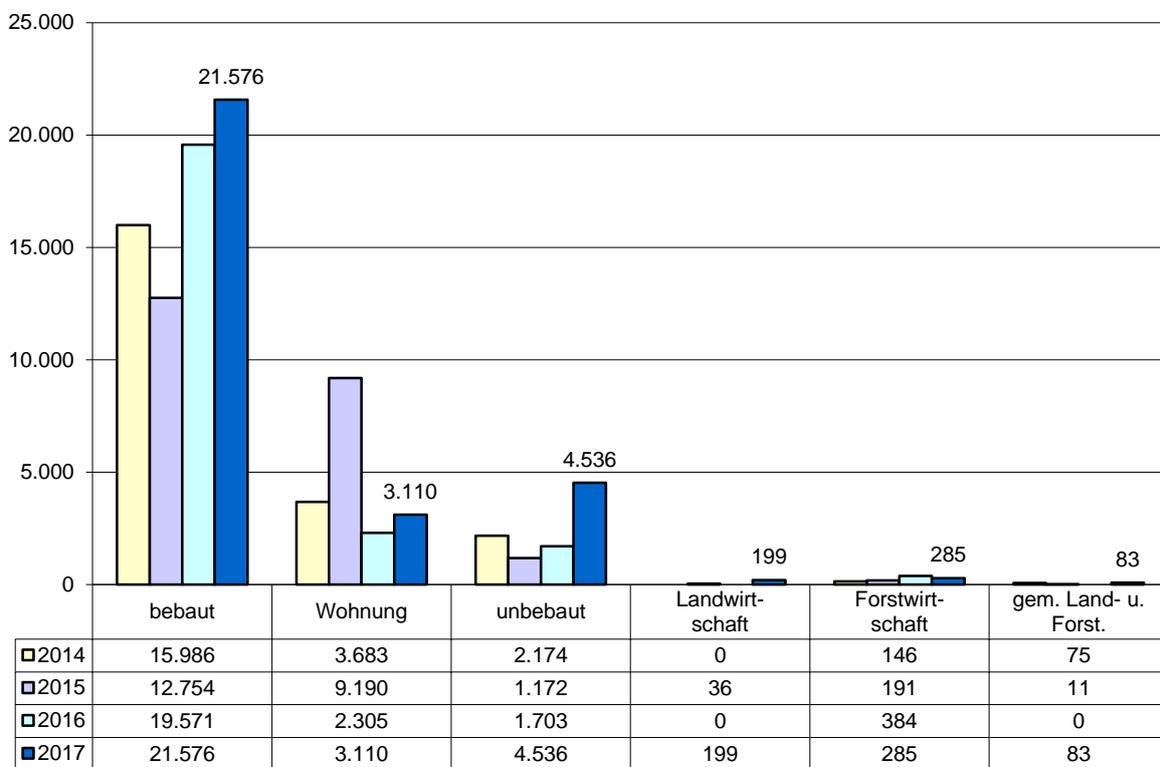
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Bergneustadt auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2014	196	22.282	36,0
2015	161	23.354	32,2
2016	178	23.995	47,0
<b>2017</b>	<b>200</b>	<b>29.893</b>	<b>50,0</b>

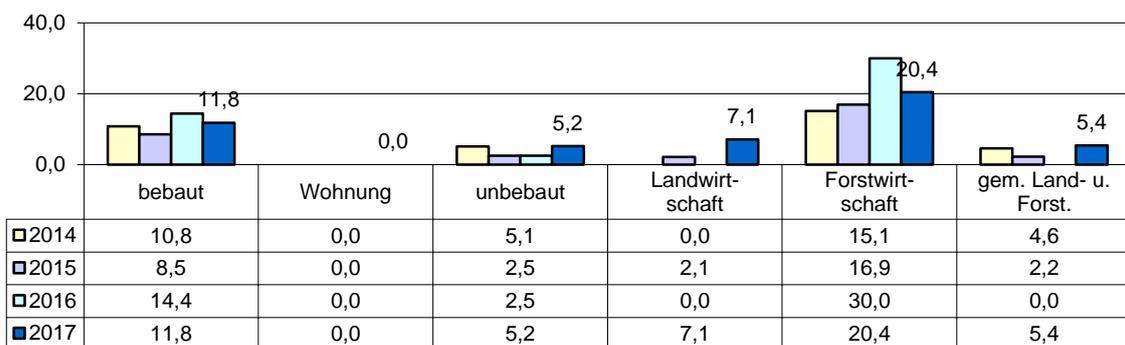
Anzahl der Kaufverträge in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Bergneustadt bezogen auf die Teilmärkte



### 3.2.2 Gemeinde Engelskirchen

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

Heute hat Engelskirchen rund 19 470 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 eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Haupt- und Realschule sind im neu gebauten Schulzentrum Walbach untergebracht. Ein modern eingerichtetes Krankenhaus und eine Rehaklinik sind aus dem Gesundheitssektor zu erwähnen. Touristisch interessant sind die Aggertalhöhle, Schloss Ehreshoven, das Schmiedemuseum Ölchens Hammer und das Industriemuseum in Engelskirchen.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV

Im Ortsteil Hardt existieren in einem ca. 1,7 ha großen Gebiet am Hohlweg ca. 25 Bauplätze. Im Bereich Eichendorffschule wird im Zeitraum 2018/2019 ein Wohnbaugebiet mit 22 Bauplätzen realisiert. 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 Februar 2018) \*Einwohnerzahlen basieren auf dem Zensus (vergl. a. S. 20)

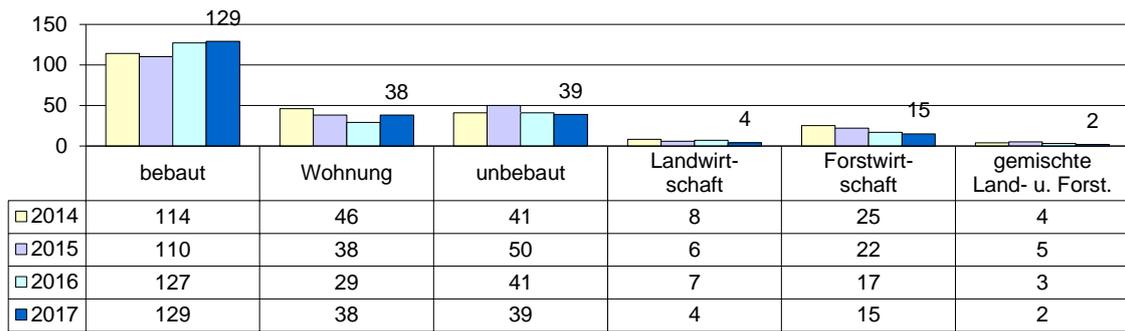
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Engelskirchener Grundstücksmarktes in 2017 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



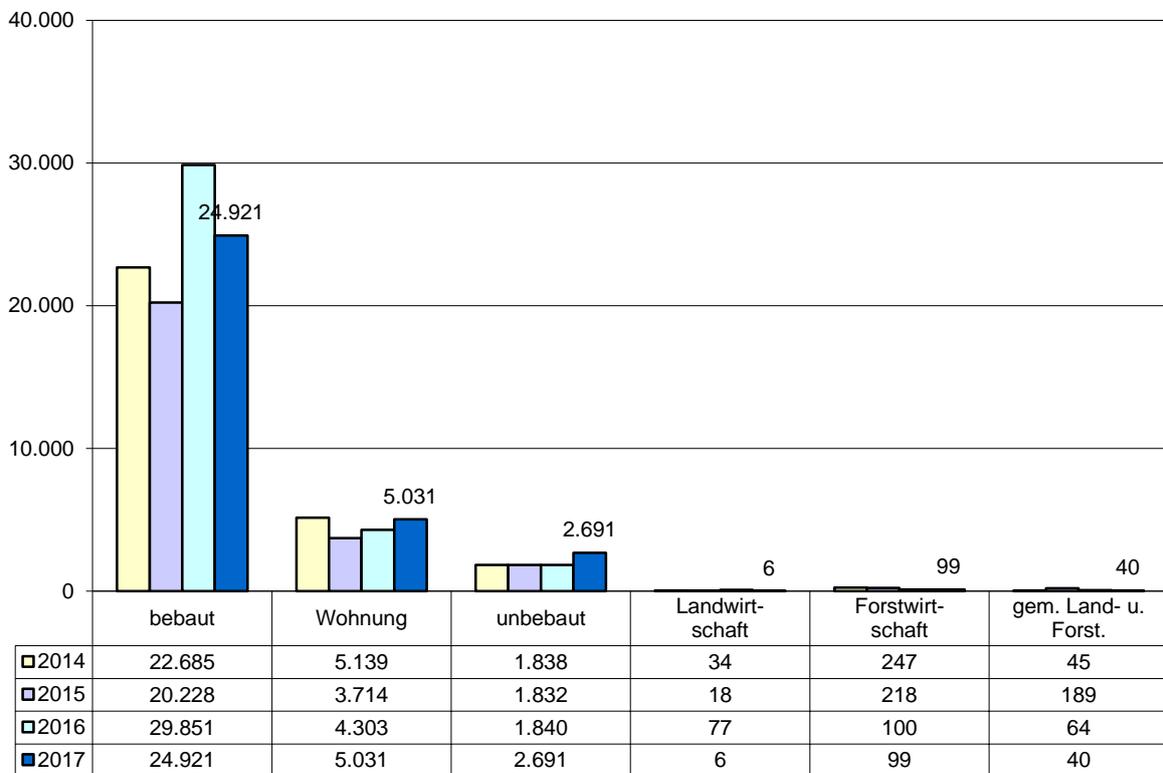
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Engelskirchen auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2014	243	29.996	43,6
2015	239	26.640	44,7
2016	232	36.516	36,3
<b>2017</b>	<b>229</b>	<b>32.849</b>	<b>38,0</b>

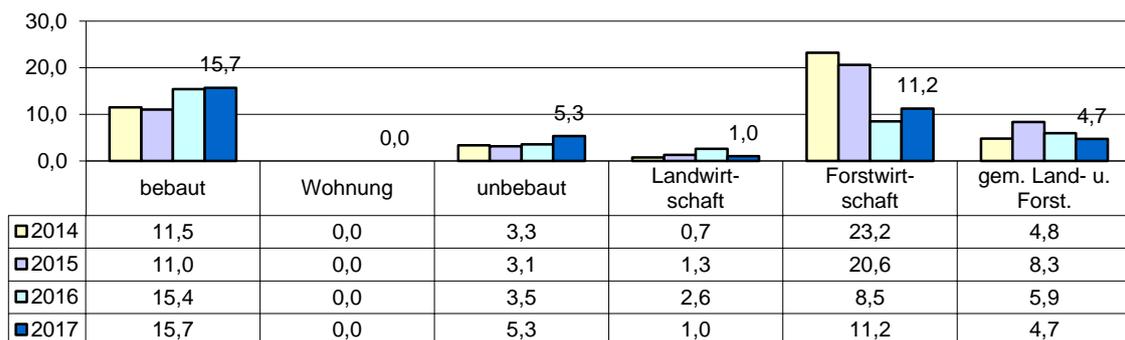
Anzahl der Kaufverträge in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Engelskirchen bezogen auf die Teilmärkte



### 3.2.3 Stadt Gummersbach

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

Heute hat Gummersbach rund 50 370 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, eine Hauptschule, zwei private allgemein bildende Schulen, das Berufskolleg Oberberg, die Abteilung Gummersbach der Fachhochschule Köln mit den Schwerpunkten Informatik, Elektrotechnik, Maschinenbau und Wirtschaftsingenieurwesen sowie ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen. Von überörtlicher Bedeutung sind das Theater der Stadt Gummersbach und das moderne Kreiskrankenhaus, das als akademisches Lehrkrankenhaus der regionalen Spitzenversorgung dient und seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Waldbröl in einer Holding geführt wird.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV \*Einwohnerzahlen basieren auf dem Zensus (vergl. a. S. 20)

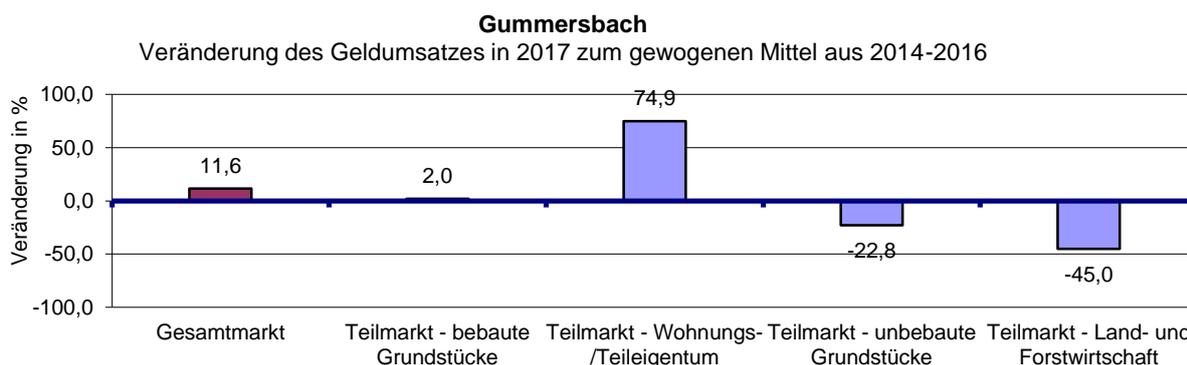
Bauplätze für Wohngebäude stehen noch in den Baugebieten "Windhagen-West", "Berstig-Belvedere" und "Ackermangelände" zur Verfügung. Derzeit wird der zweite Bauabschnitt des Wohngebietes "Windhagen-West" erschlossen.

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

Der Bereich des Steinmüllergeländes wird seit ca. 10 Jahren einer neuen Nutzung zugeführt. In den letzten Jahren entstanden hier der Neubau der Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach, eine Multifunktionsarena, das Kulturzentrum Halle 32 und mehrere Bürobauten. Hier wurde 2015 auch das neue Einkaufszentrum „Forum“ mit unmittelbarer Anbindung an die bestehende Fußgängerzone eröffnet. Mit den Neubauten für die Kreispolizei und das Amtsgericht sowie für ein Kino wurde begonnen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2018)

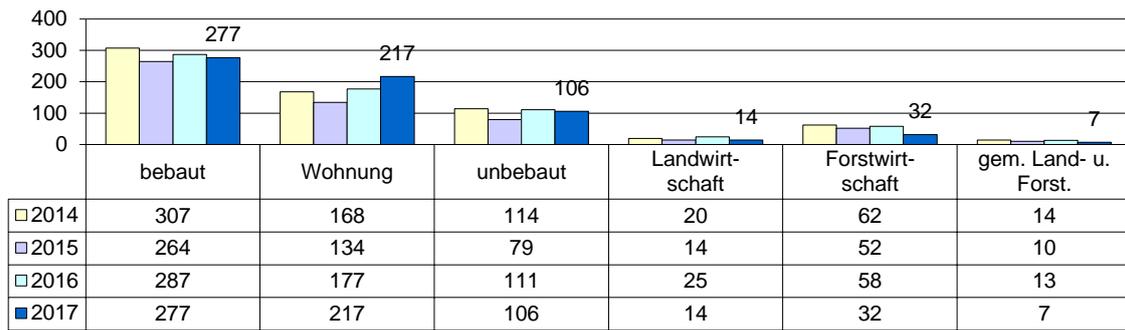
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Gummersbacher Grundstücksmarktes in 2017 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



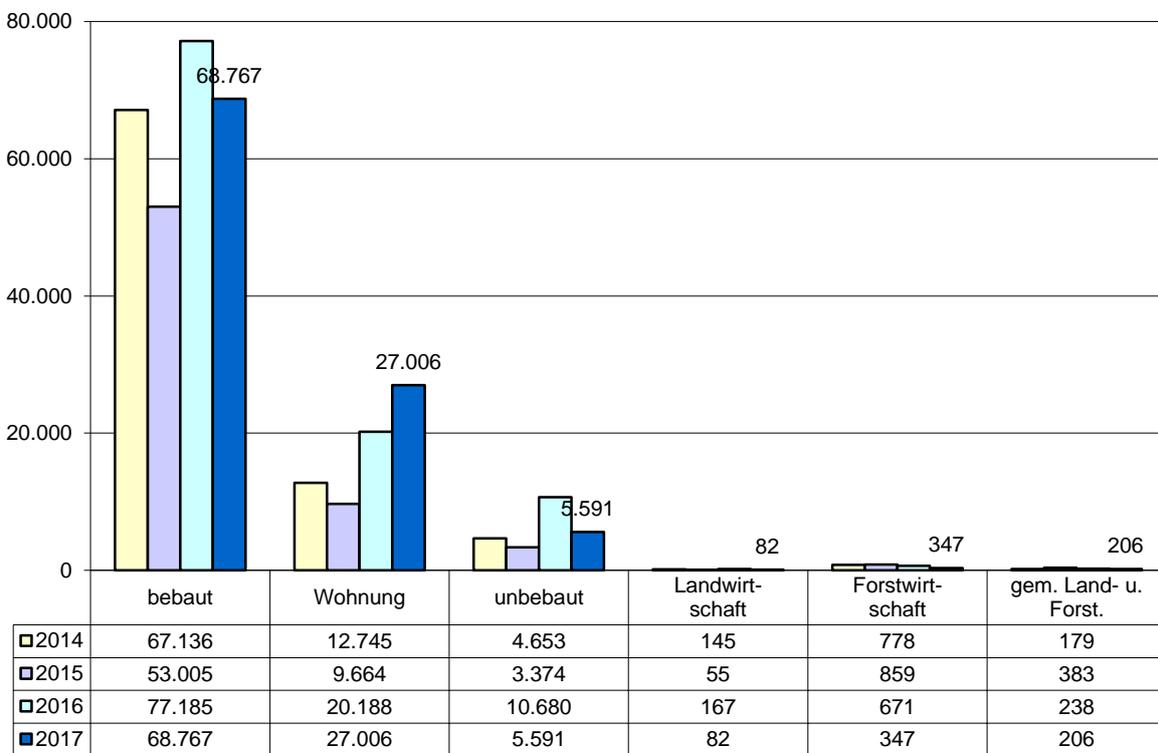
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Gummersbach auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2014	702	85.668	137,9
2015	566	67.476	159,7
2016	692	109.212	130,4
<b>2017</b>	<b>653</b>	<b>101.999</b>	<b>101,3</b>

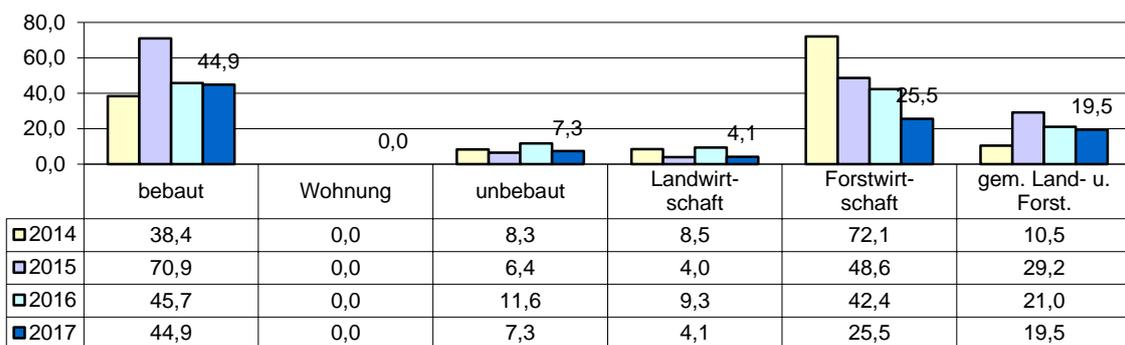
Anzahl der Kaufverträge in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Gummersbach bezogen auf die Teilmärkte



### 3.2.4 Stadt Hückeswagen

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

Heute weist Hückeswagen bei einer Fläche von ca. 51 km<sup>2</sup> rund 15 210 Einwohner\* auf. In der örtlichen Industrie dominiert der Maschinenbau mit etwa 60 % der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe. Weitere größere Bereiche sind die Eisen-, Blech- und Metallwarenindustrie sowie die Elektrotechnik. Die Gewerbegebiete Kobeshofen und Winterhagen bewirken eine Erweiterung der örtlichen Produktionspalette. Mit der Erschließung des Gewerbegebietes Winterhagen-Scheideweg ist in Abstimmung mit den Bemühungen der Stadt Remscheid in Bergisch Born ein interkommunaler Ansatz der Gewerbeförderung gefunden worden.

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

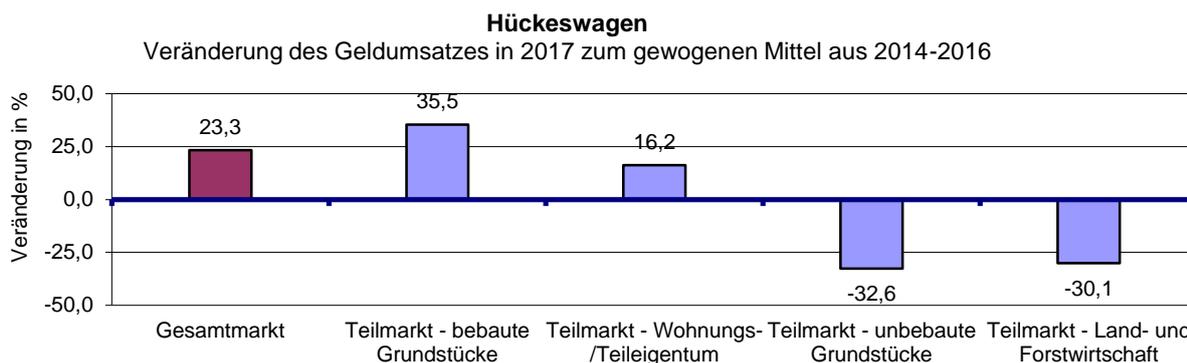
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV \*Einwohnerzahlen basieren auf dem Zensus (vergl. a. S. 20)

In Wiehagen sollen in den nächsten Jahren Mietwohnungen gebaut werden. Für das Brunsbachtal wurde 2017 ein Nutzungs- und Strukturkonzept erarbeitet. 2018 werden die Bauleitplanverfahren eingeleitet. Der Nutzungsmix ist noch nicht abschließend definiert, es wird aber in jedem Falle Flächen für Wohnbebauung berücksichtigt werden.

Das Gewerbegebiet „West 3“, mit etwa 23 Hektar Gesamtfläche, wird entwickelt. Mit der Erschließung soll 2018 begonnen werden.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2018)

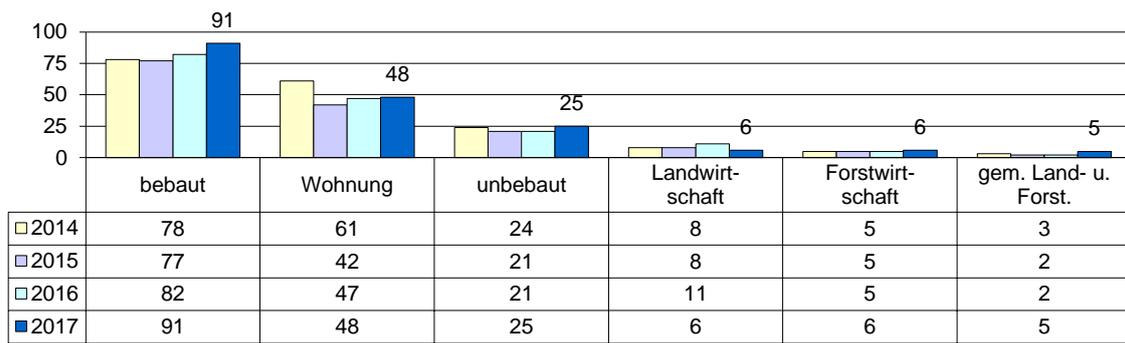
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Hückeswagener Grundstücksmarktes in 2017 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



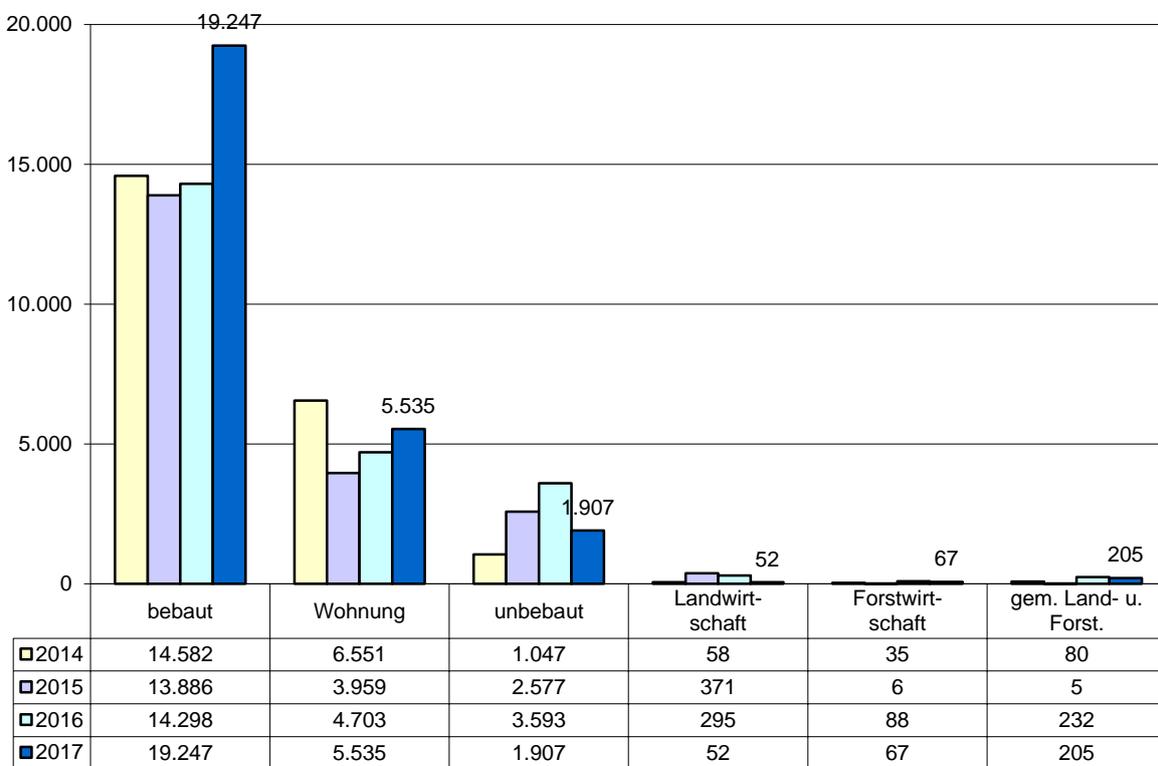
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Hückeswagen auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2014	198	23.699	35,2
2015	160	21.640	44,9
2016	175	23.972	86,2
<b>2017</b>	<b>193</b>	<b>28.545</b>	<b>69,5</b>

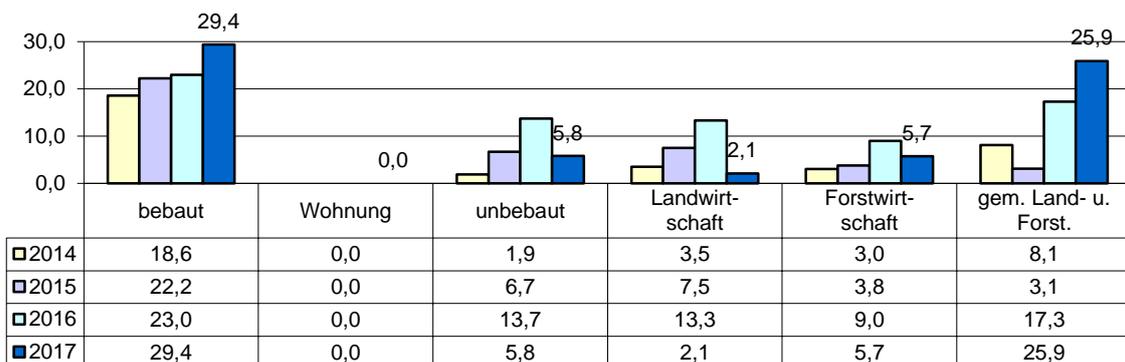
Anzahl der Kaufverträge in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Hückeswagen bezogen auf die Teilmärkte



### 3.2.5 Gemeinde Lindlar

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

Heute hat Lindlar rund 21 380 Einwohner\* bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km<sup>2</sup>. Das Leppetal als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klause und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar.

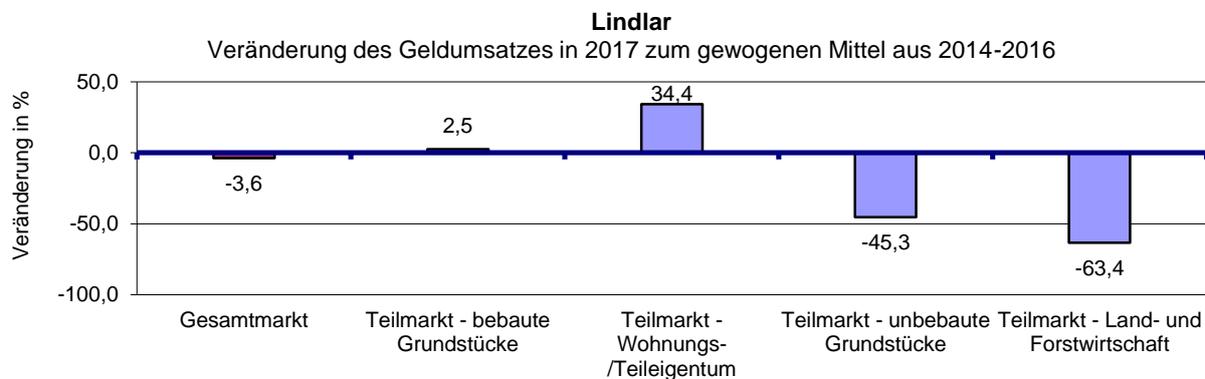
Neben einem angemessenen Angebot an privaten Dienstleistungen sind in Lindlar die Haupt- und Realschule, das Gymnasium und das eigene Krankenhaus erwähnenswert. Das Freilichtmuseum mit benachbartem Freizeitpark und Hallenbad, der Golfplatz bei Schloss Georghausen und das Segelfluggelände Bergische Rhön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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV \*Einwohnerzahlen basieren auf dem Zensus (vergl. a. S. 20)

An der Ommerbornstraße in Frielingsdorf stehen noch 5 Grundstücke durch die Gemeinde zum Verkauf. Neben der Jugendherberge Böhl wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Es sollen 70 Grundstücke für eine eingeschossige Bauweise entstehen. In Lindlar Altenlinde soll ein Baugebiet für ca. 40-50 Grundstücke entstehen. Auch hierfür wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2018)

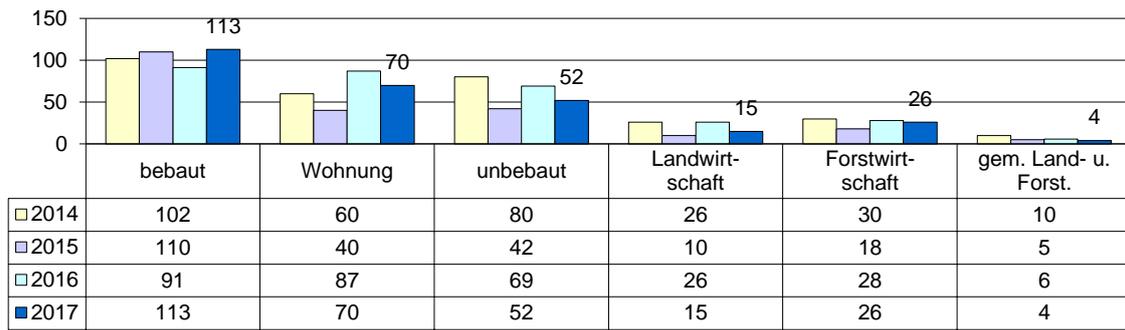
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Lindlarer Grundstücksmarktes in 2017 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



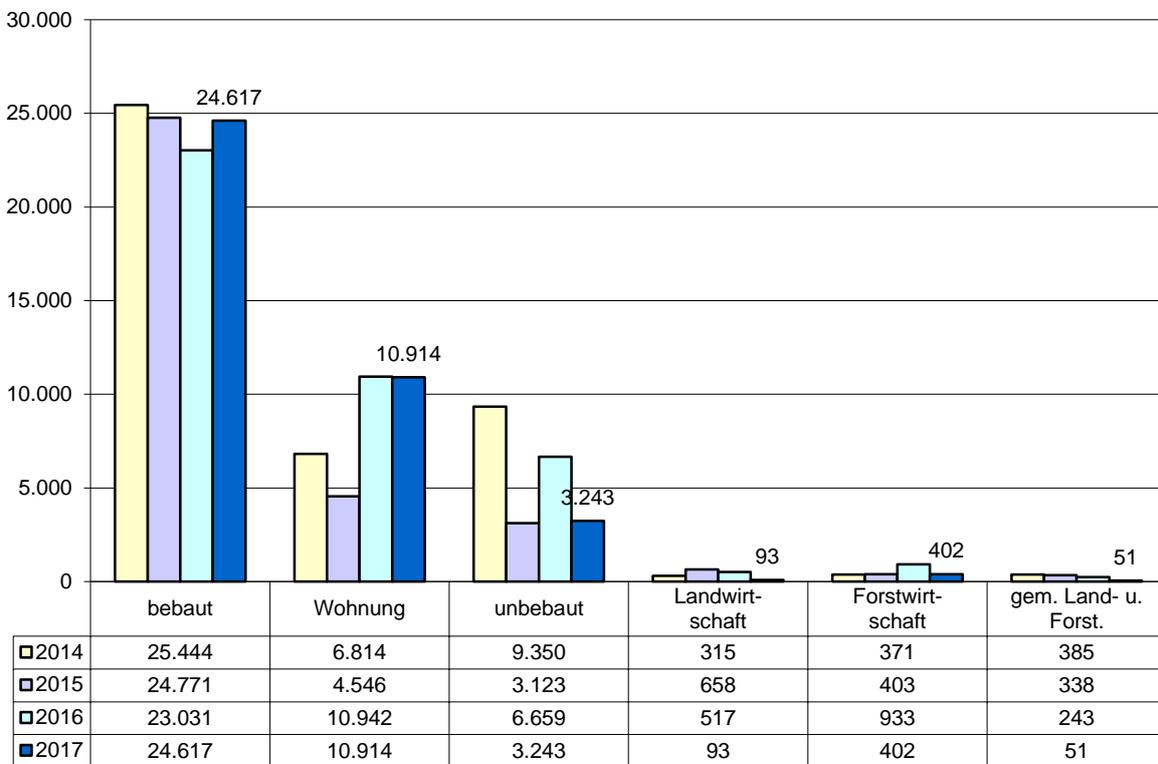
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Lindlar auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2014	317	43.351	113,2
2015	233	34.474	75,0
2016	316	45.007	140,1
<b>2017</b>	<b>282</b>	<b>39.720</b>	<b>78,3</b>

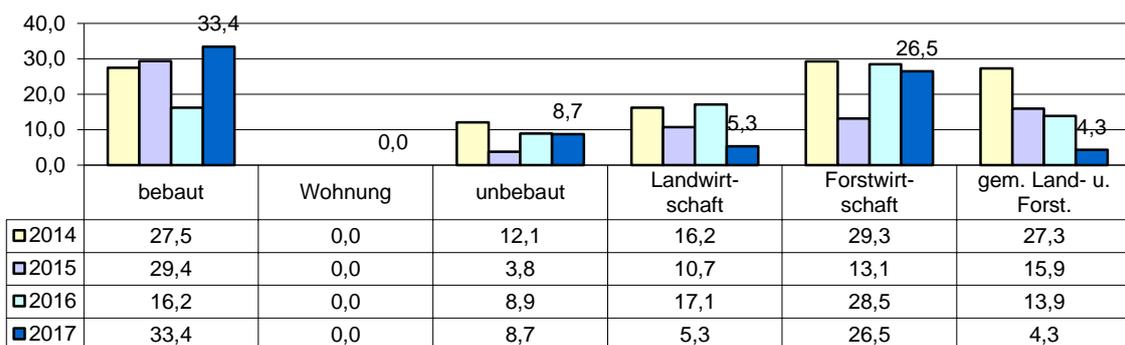
Anzahl der Kaufverträge in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Lindlar bezogen auf die Teilmärkte



### 3.2.6 Gemeinde Marienheide

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

Marienheide zählt heute rund 13 450 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, Kalsbach und Griemeringhausen.

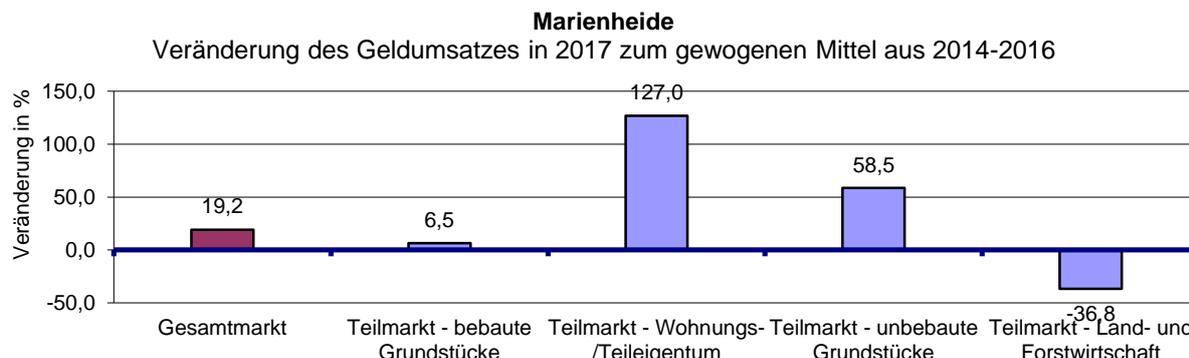
Als weiterführende Schule ist eine Gesamtschule am Ort. Sehenswert sind die Klosterkirche in Marienheide, die alte Wehrkirche in Müllenbach, Haus Dahl als Dependence des Museums Schloss Homburg und die Schlosskirche zu Gimborn. Schloss Gimborn selbst beherbergt das Informations- und Bildungszentrum der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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV \*Einwohnerzahlen basieren auf dem Zensus (vergl. a. S. 20)

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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2018)

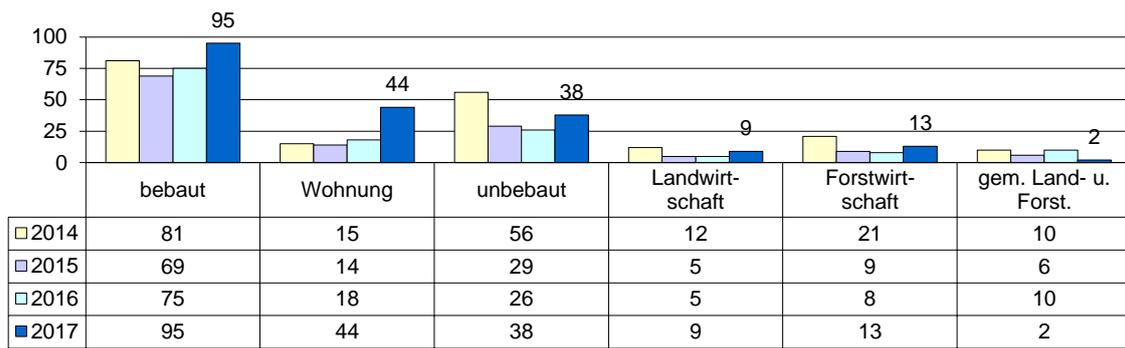
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Marienheider Grundstücksmarktes in 2017 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



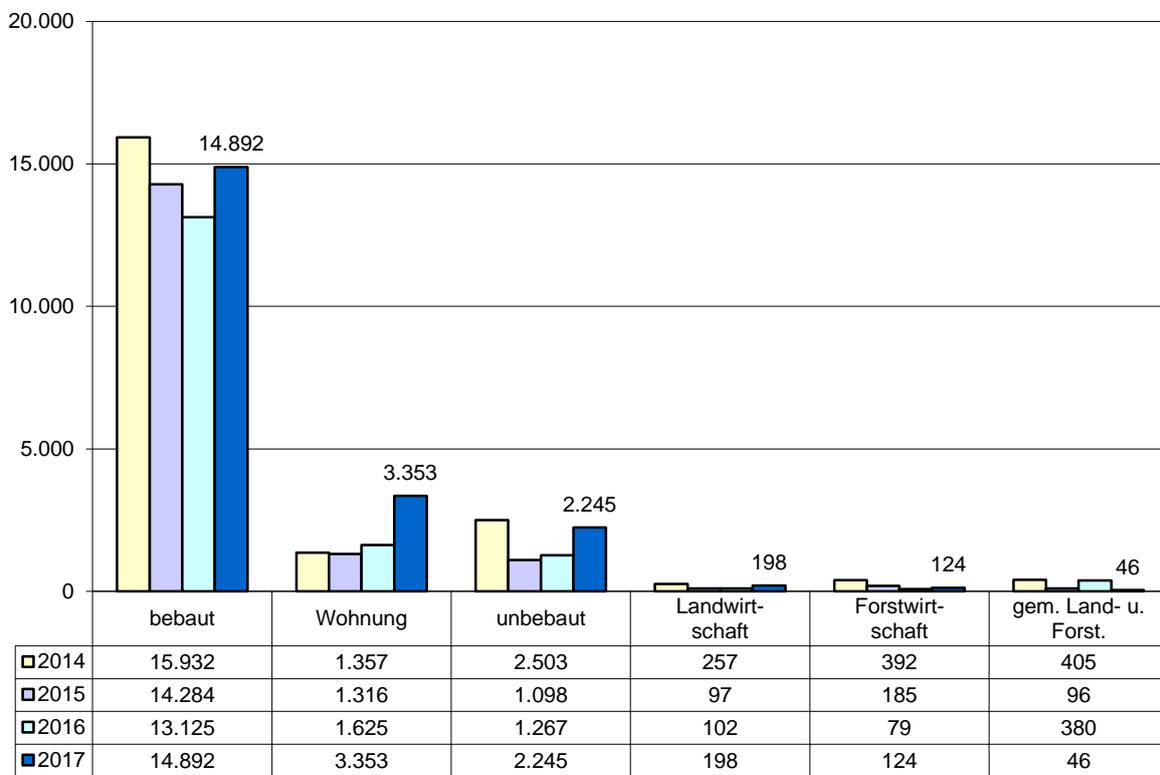
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Marienheide auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2014	199	20.868	119,9
2015	134	17.084	56,8
2016	146	16.798	71,9
<b>2017</b>	<b>204</b>	<b>20.946</b>	<b>45,0</b>

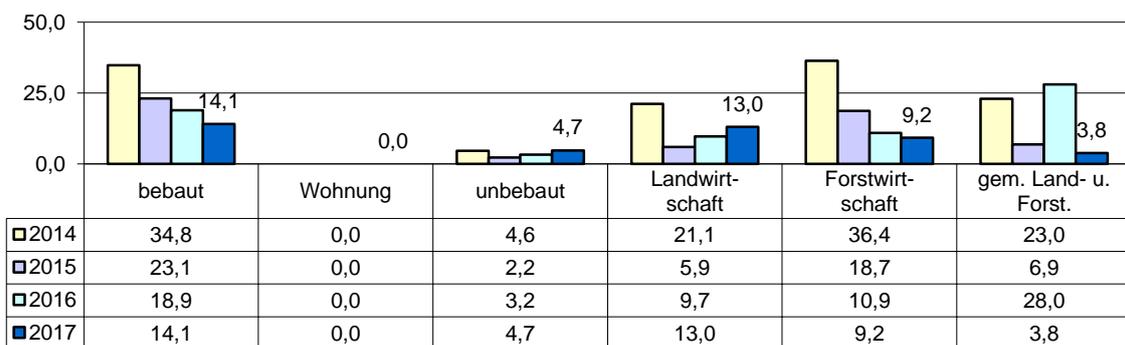
Anzahl der Kaufverträge in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Marienheide bezogen auf die Teilmärkte



### 3.2.7 Gemeinde Morsbach

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

In der Gemeinde Morsbach leben heute rund 10 380 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 wurde das Gewerbegebiet erweitert.

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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV \*Einwohnerzahlen basieren auf dem Zensus (vergl. a. S. 20)

Im Bebauungsplangebiet „Hemmerholz“ im Morsbacher Nordwesten (BP 44) steht von den ca. 30 Wohnbaugrundstücken noch ein Bauplatz zur Verfügung. Auch im unmittelbar benachbarten Baugebiet „Höhenweg“ (BP 46) gibt es lediglich noch ein unverkauftes Grundstück. In vielen Ortsteilen werden ebenfalls noch zahlreiche Wohnbaugrundstücke von Privat angeboten. Hierzu gehören das Baugebiet „Eichenhöhe“, ebenfalls im Morsbacher Nordwesten, sowie Neubaugebiete in Erblingen und Alzen.

Mit der Erweiterung des Gewerbeparks Lichtenberg wurde begonnen. Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbebauland werden zurzeit Abstimmungsgespräche mit dem Oberbergischen Kreis und der Bezirksregierung in Köln geführt. In unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes beabsichtigt die Gemeinde eine zusätzliche Ausweisung von Wohnbauland.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2018)

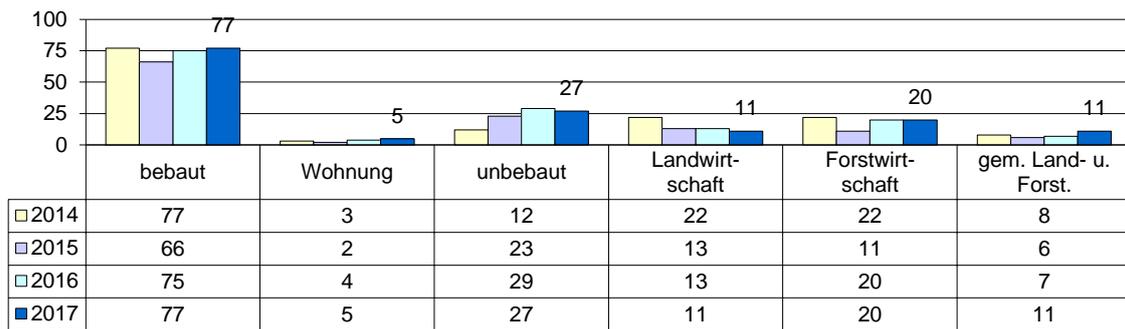
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Morsbacher Grundstücksmarktes in 2017 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



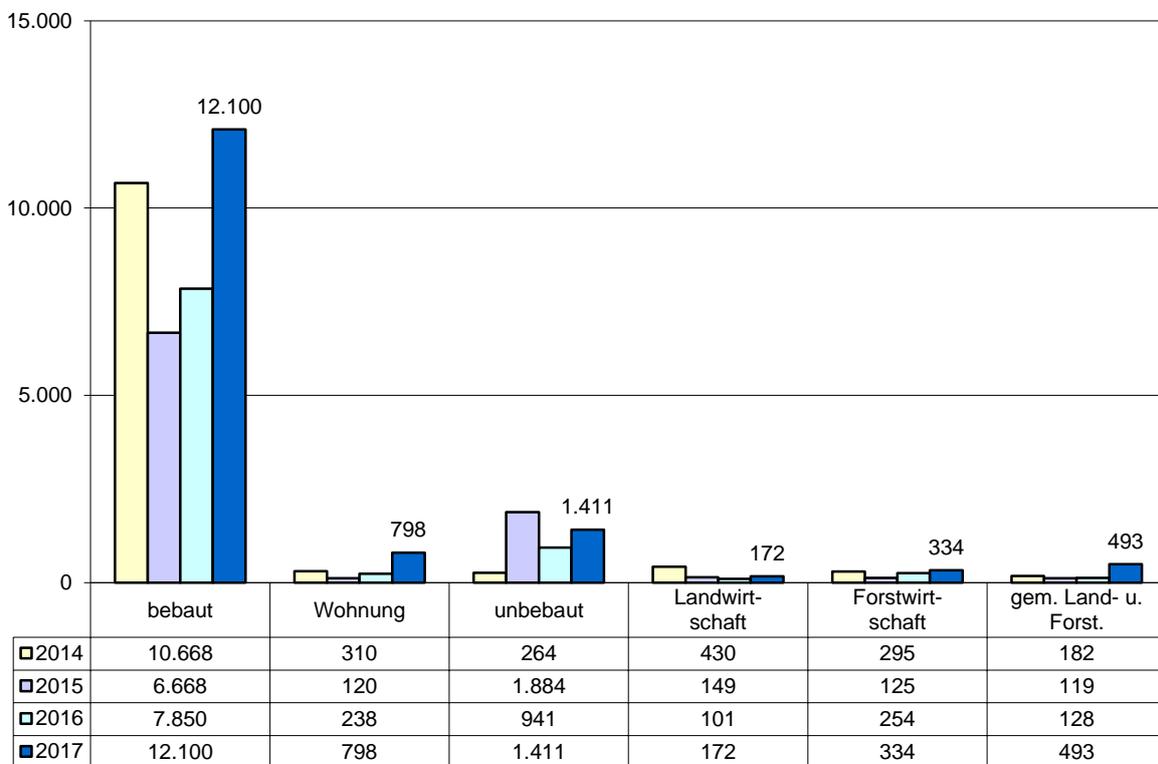
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Morsbach auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2014	146	12.342	83,4
2015	126	9.184	54,1
2016	151	9.586	57,6
<b>2017</b>	<b>153</b>	<b>15.385</b>	<b>94,1</b>

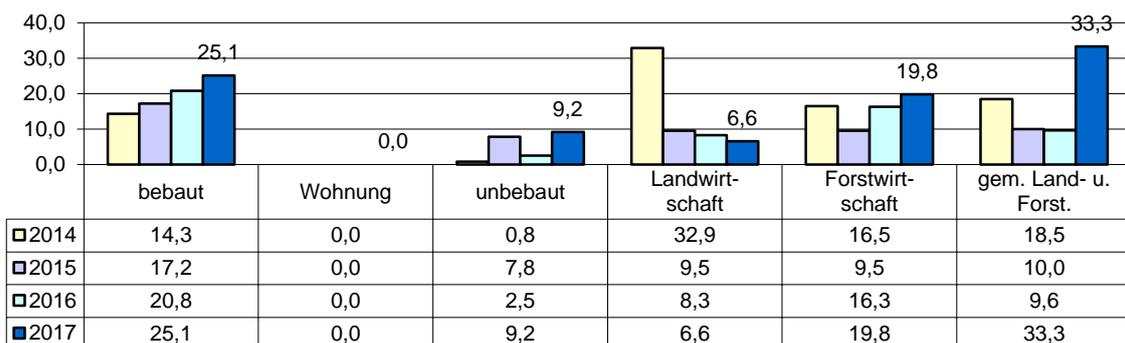
Anzahl der Kaufverträge in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Morsbach bezogen auf die Teilmärkte



### 3.2.8 Gemeinde Nümbrecht

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

Heute hat Nümbrecht bei einer Fläche von etwa 72 km<sup>2</sup> rund 16 870 Einwohner\*. Eine abwechslungsreiche Landschaft, der häufige Wechsel von Wald und Feld und klimatische Vorzüge laden den Fremden zum Verweilen ein. Nümbrecht ist einer von zwei heilklimatischen Kurorten der Premiumclass in Nordrhein-Westfalen. Die im Jahre 1995 eröffnete Rhein-Sieg-Klinik stellt eine beachtliche Erweiterung des Kurangebotes dar. Schloss Homburg beherbergt das Museum des Oberbergischen Landes und gehört zu den Attraktionen der Gemeinde. An weiterführenden Schulen hat Nümbrecht ein Gymnasium, eine Real-, eine Hauptschule sowie eine Sekundarschule ab dem Schuljahr 2012/2013. Betriebe der Kunststoffverarbeitung, der Papier- und Pappeverarbeitung und des Maschinenbaus prägen den industriellen Sektor. Neben Schloss Homburg sind die Schlosskirche Nümbrecht und die „Bunte Kerke“ in Marienbergshausen einen Besuch wert.

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV \*Einwohnerzahlen basieren auf dem Zensus (vergl. a. S. 20)

In Nümbrecht befindet sich in zentrumsnaher Lage das neue Baugebiet „Holunderweg“, das 25 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser bietet. Dieses Gebiet findet großes Interesse und wird seit Anfang 2018 vermarktet. Das gleiche gilt für einen weiteren Wohngebietsabschnitt (8 Grundstücke) in Bierenbachtal.

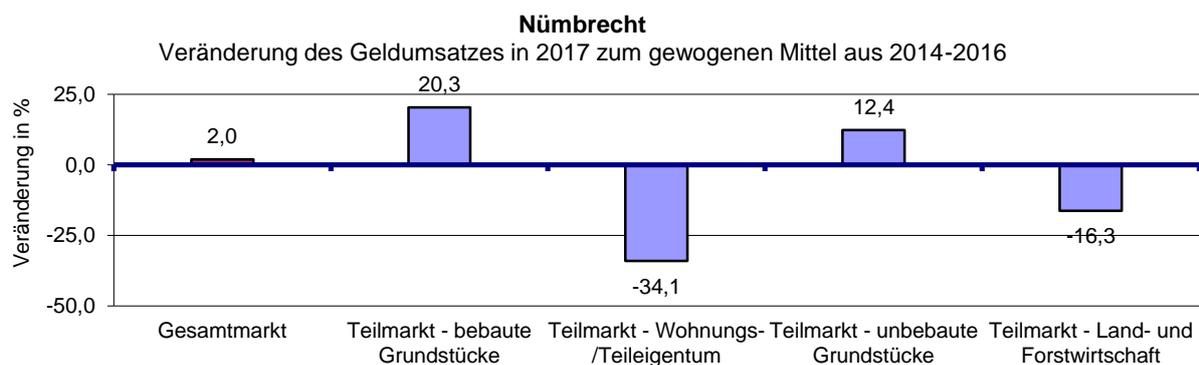
Im Neubaugebiet „Sohnius Weide“ sind keine Baugrundstücke mehr vorhanden.

Darüber hinaus werden verschiedene Baugebiete (z.B. Winterborn, Harscheid, Grötzenberg, Niederbröl) teils durch private Erschließungsträger erschlossen und vermarktet.

Im Gewerbegebiet „Elsenroth“ steht nur noch ca. 1 Hektar zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2018)

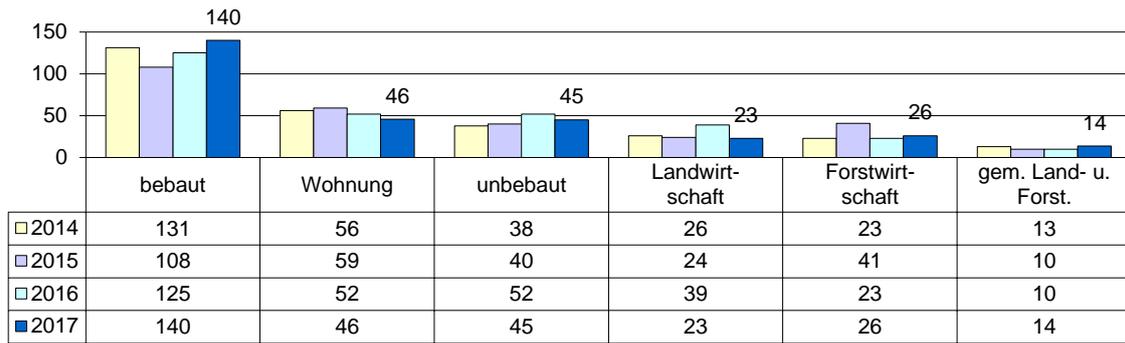
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Nümbrechter Grundstücksmarktes in 2017 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



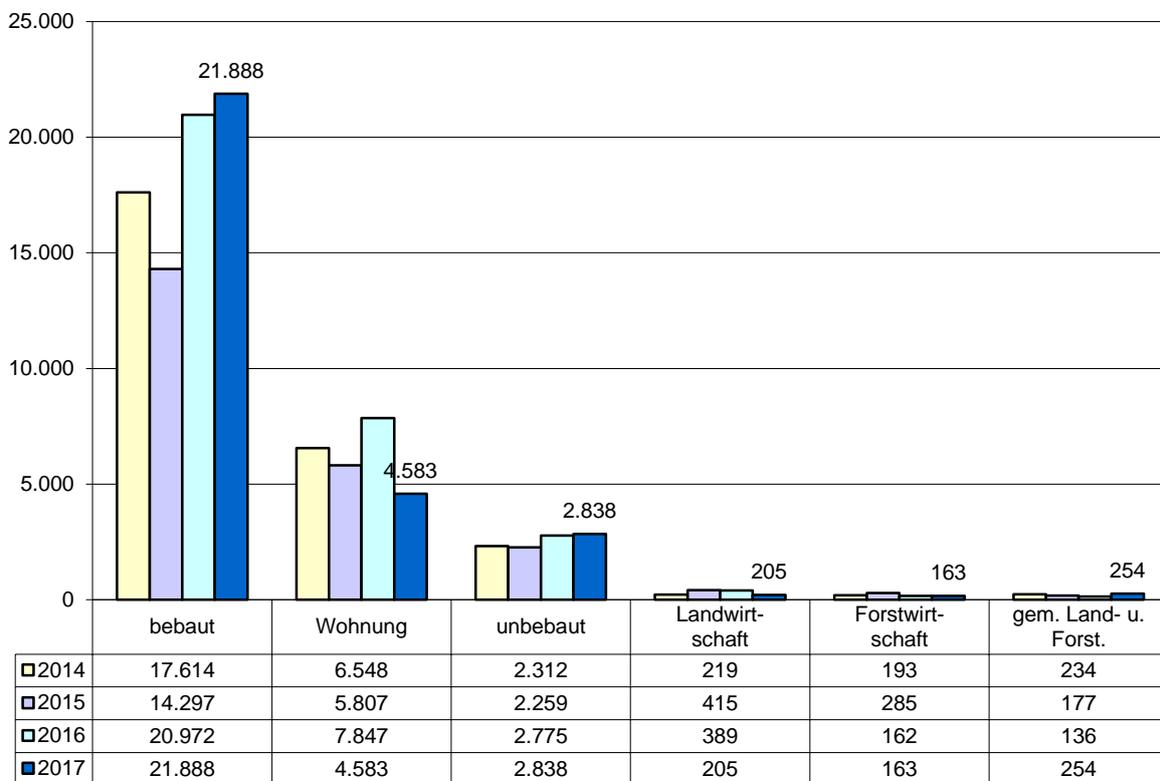
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Nümbrecht auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2014	299	27.812	79,4
2015	286	23.603	95,1
2016	310	33.923	159,9
<b>2017</b>	<b>298</b>	<b>30.045</b>	<b>89,4</b>

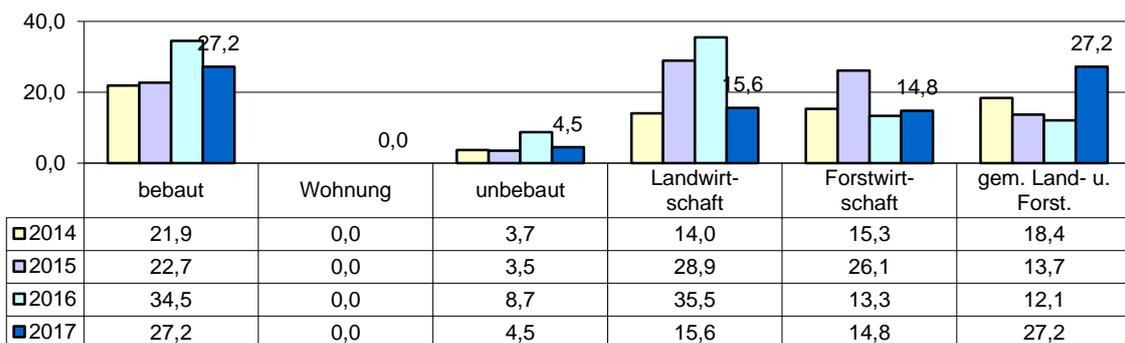
Anzahl der Kaufverträge in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Nümbrecht bezogen auf die Teilmärkte



### 3.2.9 Stadt Radevormwald

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

Heute hat Radevormwald rund 22 470 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.

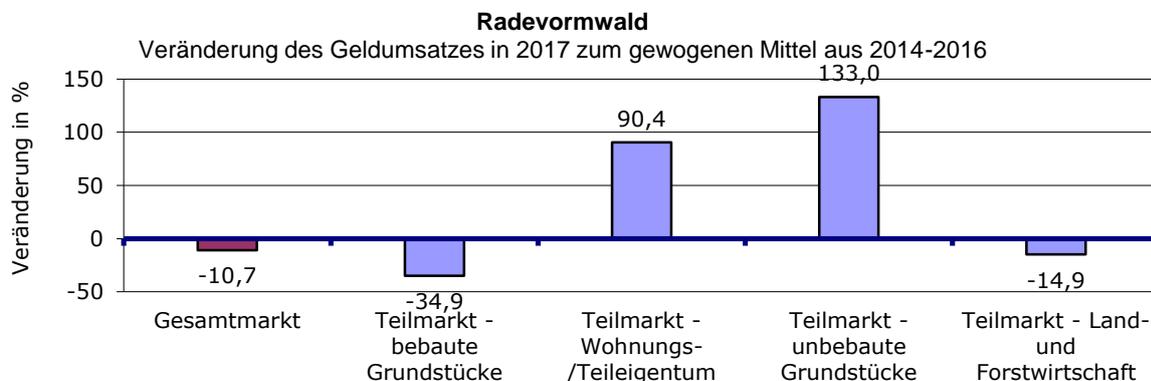
Radevormwald verfügt über ein Gymnasium, eine Realschule, eine Hauptschule, eine Förderschule mit den Schwerpunkten Lernen, soziale und emotionale Entwicklung und Sprache, diverse Grundschulen und ein gut ausgestattetes Krankenhaus. Die Bildungsstätten der Barmer Ersatzkasse und der evangelischen Gesellschaft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

Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Radevormwald \*Einwohnerzahlen basieren auf dem Zensus (vergl. a. S. 20)

Unter dem Arbeitstitel „Baugebiet Karthausen“ beabsichtigt die Stadt Radevormwald ab Ende 2019 ein neues großes Baugebiet zu erschließen und dementsprechend Baugrundstücke über Jahre zu veräußern. Am östlichen Stadtrand von Radevormwald im Baugebiet Gewerbegebiet Ost, Bereich Rädereichen stehen noch einige Gewerbeflächen zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2018.)

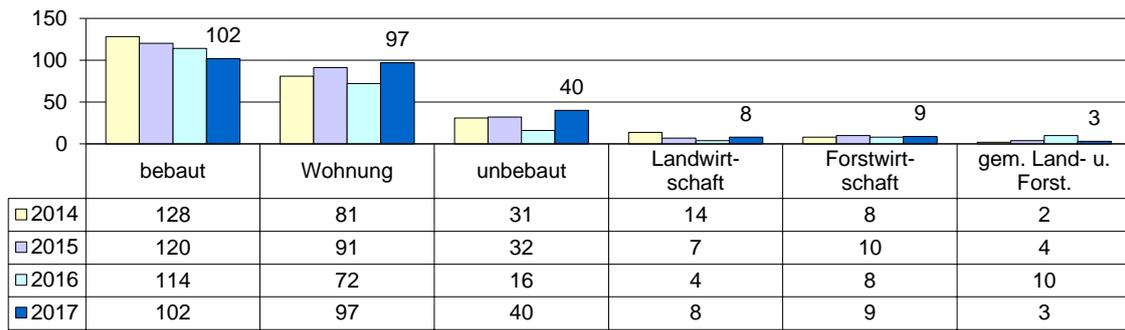
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Radevormwalder Grundstücksmarktes in 2017 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



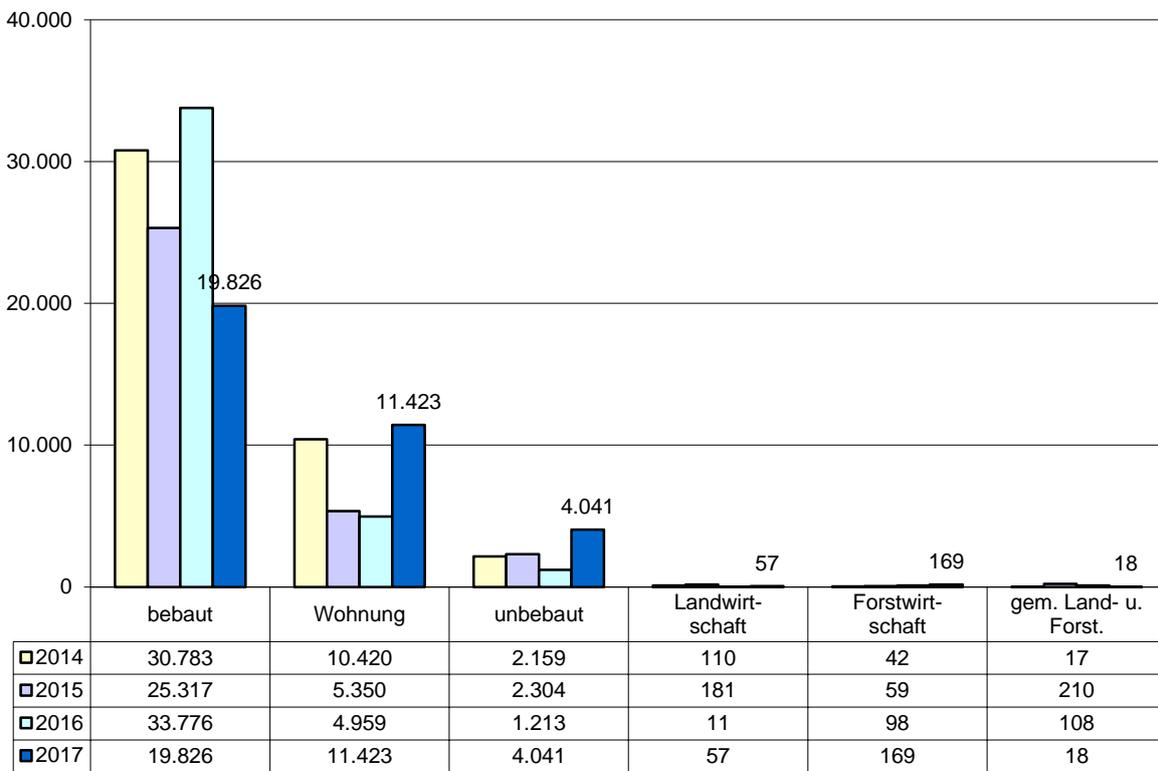
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Radevormwald auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2014	268	44.193	46,8
2015	270	34.589	71,0
2016	239	42.632	78,9
<b>2017</b>	<b>265</b>	<b>35.895</b>	<b>40,5</b>

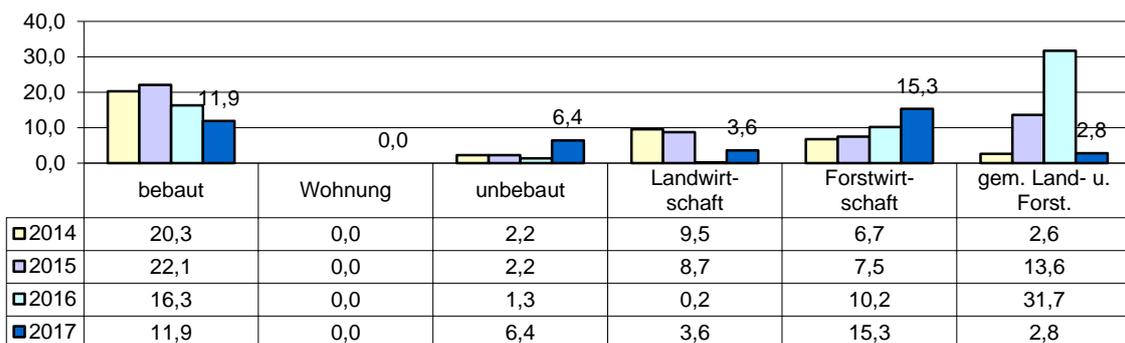
Anzahl der Kaufverträge in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Radevormwald bezogen auf die Teilmärkte



### 3.2.10 Gemeinde Reichshof

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

Mit einer Fläche von etwa 115 km<sup>2</sup> ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Die Einwohnerzahl\* liegt bei rund 18750. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von Eisen-, Blech- und Metallwaren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektrotechnik und Maschinenbau. In Eckenhagen befindet sich die Gesamtschule.

Rund um den heilklimatischen Kurort Eckenhagen hat sich der Fremdenverkehr zu einem Wirtschaftsfaktor entwickelt. Sehenswert sind die barocke Pfarrkirche in Eckenhagen und die ehemalige gräfliche Rentei in Denklingen, dem Verwaltungssitz der Gemeinde. Kurgästen und Urlaubern sind das Monte Mare Freizeitbad Eckenhagen mit seiner in Neugestaltung begriffenen Saunalandschaft, der benachbarte Affen- und Vogelpark mit Indoor-Erlebnishalle und das Blockhausgebiet ein Begriff.

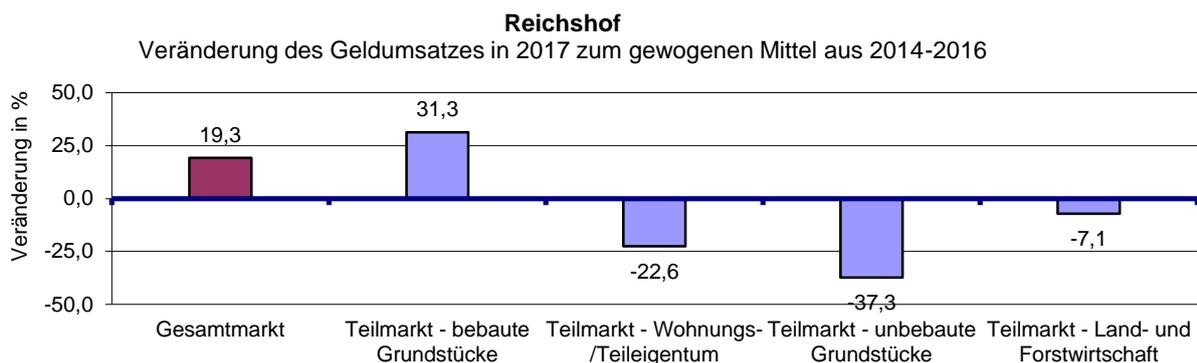
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV \*Einwohnerzahlen basieren auf dem Zensus (vergl. a. S. 20)

In den letzten Jahren sind neue Baugrundstücke im Ortsteil Hahnbuche entstanden und diese sind inzwischen vollständig veräußert. Hier erfolgt im Jahr 2018 der Straßenendausbau. Im Bereich Eckenhagen, Im Grund, ist in den letzten Jahren ein kleines Baugebiet mit 5 Baugrundstücken entwickelt worden. Hier sind derzeit noch 2 Grundstücke im Angebot und dieser Bereich erhält auch im Jahre 2018 den Straßenendausbau. Zusätzlich zu diesen Baugebieten gibt es in den verschiedenen Ortschaften der Gemeinde Reichshof noch diverse Baugrundstücke, die sich in privater Hand befinden und deren Bebauung oder Verkauf daher von den Eigentümern betrieben wird.

Zwischen Bergneustadt und der Gemeinde Reichshof besteht eine interkommunale Zusammenarbeit für den V. Bauabschnitt des Gewerbegebietes Wehrath in Reichshof. Die Erschließungsarbeiten sind abgeschlossen, die Flächen werden vermarktet und können bebaut werden.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2018)

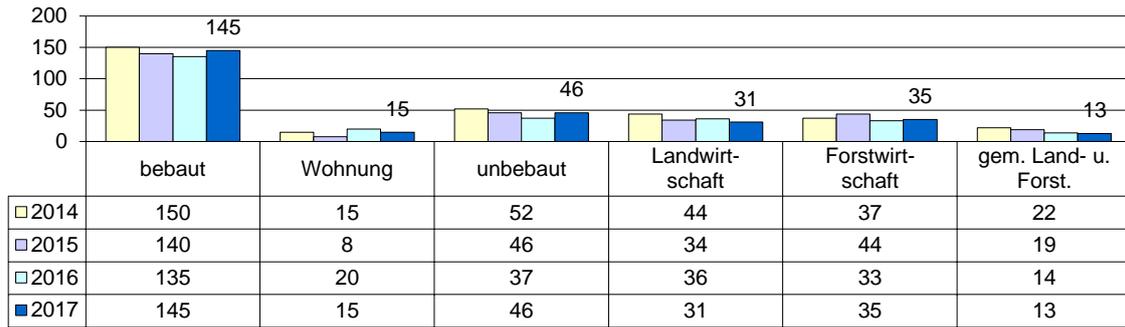
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Reichshofer Grundstücksmarktes in 2017 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



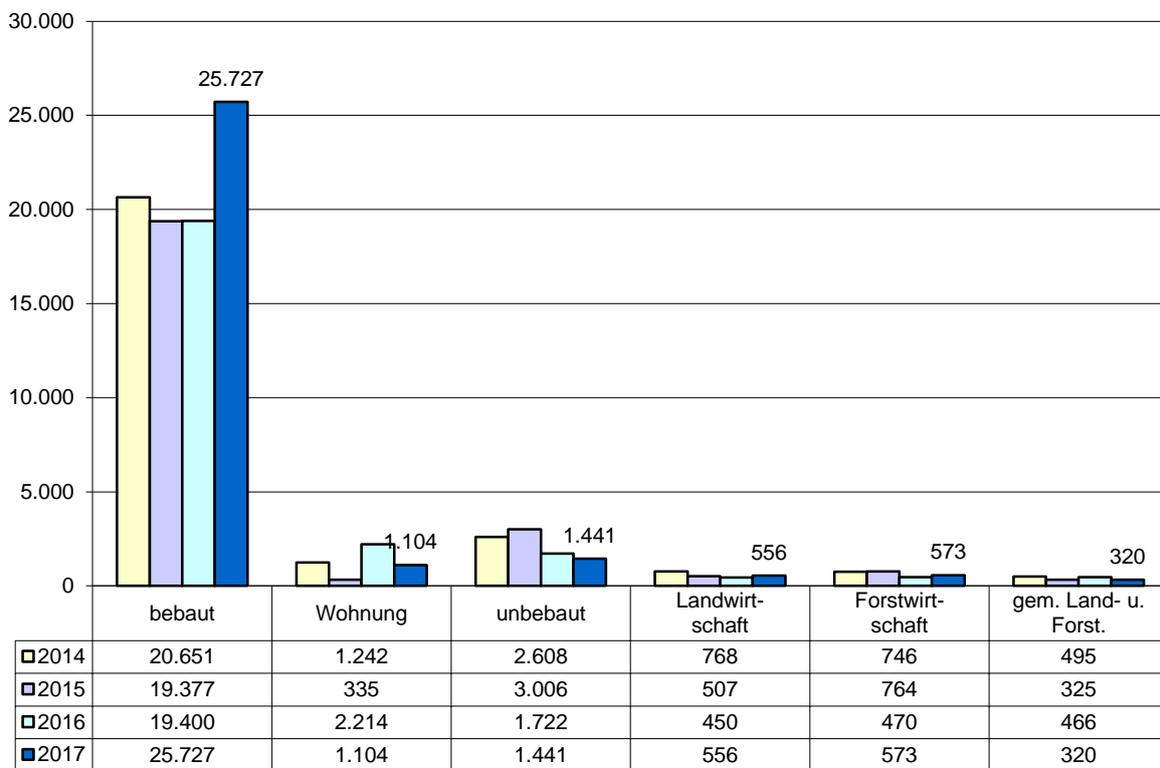
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Gemeindegebiet Reichshof auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2014	324	26.519	224,6
2015	296	24.321	161,7
2016	277	24.864	136,7
<b>2017</b>	<b>288</b>	<b>29.773</b>	<b>113,1</b>

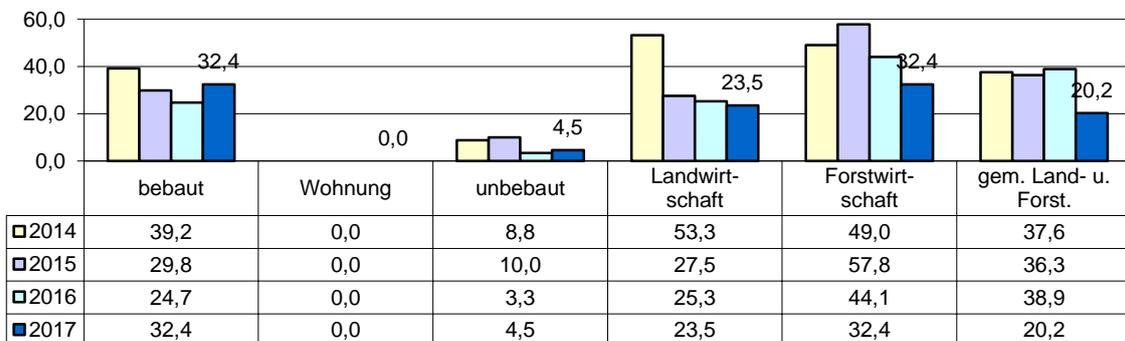
Anzahl der Kaufverträge in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Reichshof bezogen auf die Teilmärkte



### 3.2.11 Stadt Waldbröl

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

Die Stadt Waldbröl hat heute rund 19 280 Einwohner\* bei einer Fläche von etwa 63 km<sup>2</sup>. Mit dem Gewerbegebiet Boxberg/Hermesdorf wurde für die Waldbröler Industrie eine verlässliche Grundlage geschaffen. Darüber hinaus ist der Einzelhandels- und Dienstleistungssektor in Waldbröl von Gewicht.

Waldbröl weist ein Gymnasium, eine Gesamtschule, eine Realschule, eine Hauptschule und ein Berufskolleg auf. Die ehemalige Bundeswehrakademie wird seit 2008 als Europäisches Buddhismus-Zentrum genutzt. Das Kreiskrankenhaus Waldbröl ist akademisches Lehrkrankenhaus und dient der regionalen Spitzenversorgung und wird seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Gummersbach in einer Holding geführt. Die Landesjustizverwaltung hat sich mit dem 2010 erstellten Neubau des Amtsgerichts auf den Standort Waldbröl festgelegt. Sehenswert ist die evangelische Kirche mit Turm und Taufstein aus dem 12. Jahrhundert. Überregionale Bedeutung hat der Waldbröler Vieh- und Krammarkt. Das Naturerlebnisprojekt Panabora hat im September 2015 seine Pforten geöffnet. Das Projekt verfolgt das Ziel einer naturerlebnispädagogischen Wissensvermittlung, die dazu beitragen soll, Mensch und Natur einander näher zu bringen.

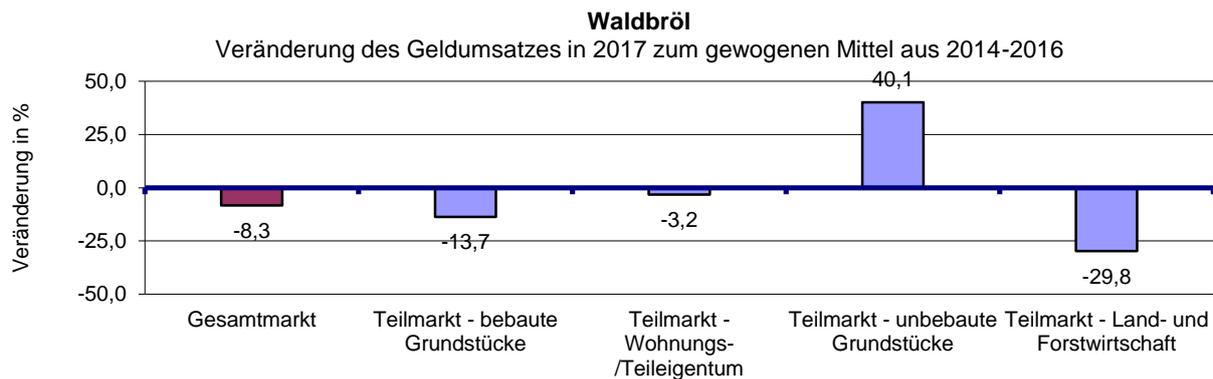
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV \*Einwohnerzahlen basieren auf dem Zensus (vergl. a. S. 20)

Auf Grund der deutlich gestiegenen Baulandnachfrage hat die Stadt Waldbröl ein neues Baugebiet „Heidberg-Süd“ mit 26 neuen Grundstücken oberhalb der Talstraße in Waldbröl ausgewiesen. Für ein weites Baugebiet mit ca. 55 neuen Baugrundstücken an der Turnerstraße in Waldbröl beginnt in Kürze die Bauleitplanung. Die Nachfrage richtet sich auch auf geeignete Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau.

Im Bereich des Gewerbeparks „Waldbröl“ stehen zz. noch rund 7 Hektar Gewerbefläche zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2018)

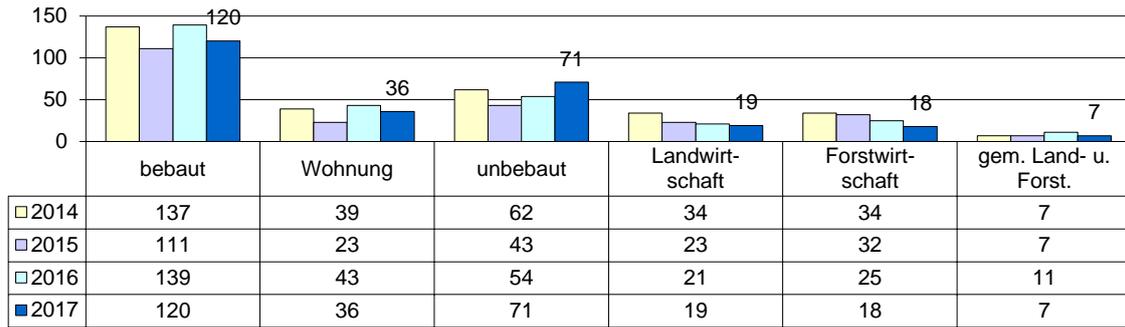
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Waldbröler Grundstücksmarktes in 2017 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



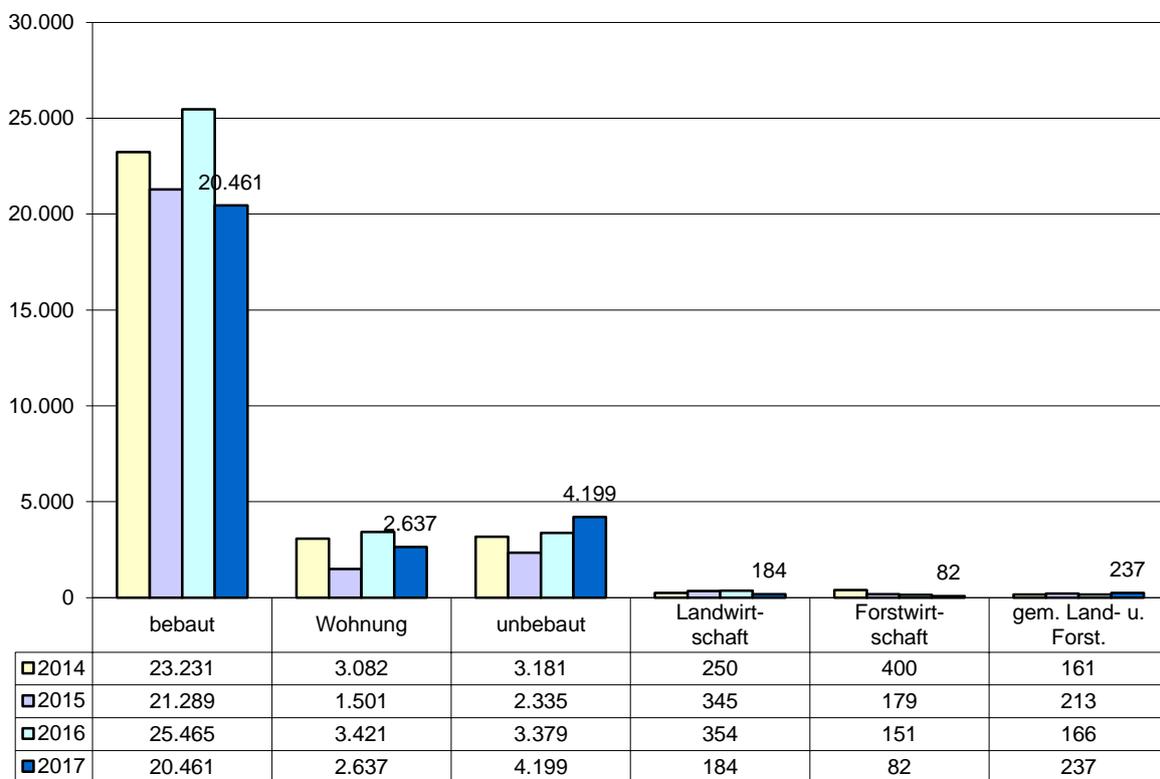
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Waldbröl auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2014	318	31.188	121,1
2015	247	26.790	89,8
2016	302	33.032	94,4
<b>2017</b>	<b>274</b>	<b>28.087</b>	<b>75,5</b>

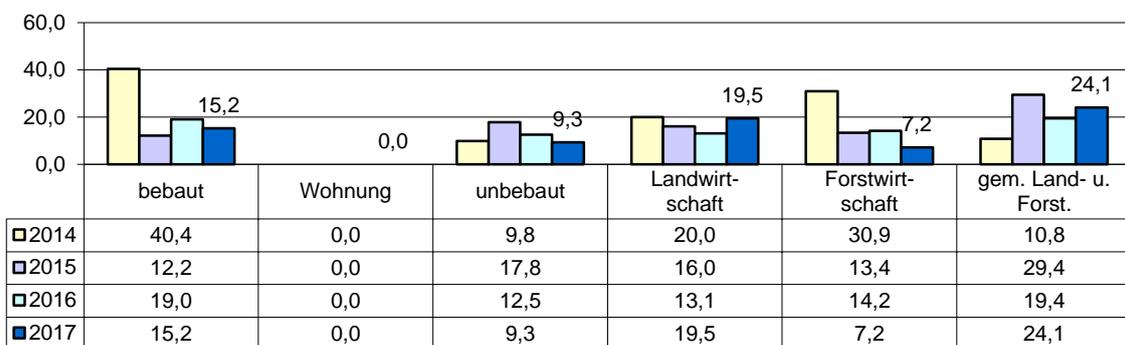
Anzahl der Kaufverträge in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Waldbröl bezogen auf die Teilmärkte



### 3.2.12 Stadt Wiehl

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

Wiehl hat heute rund 25 180 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.

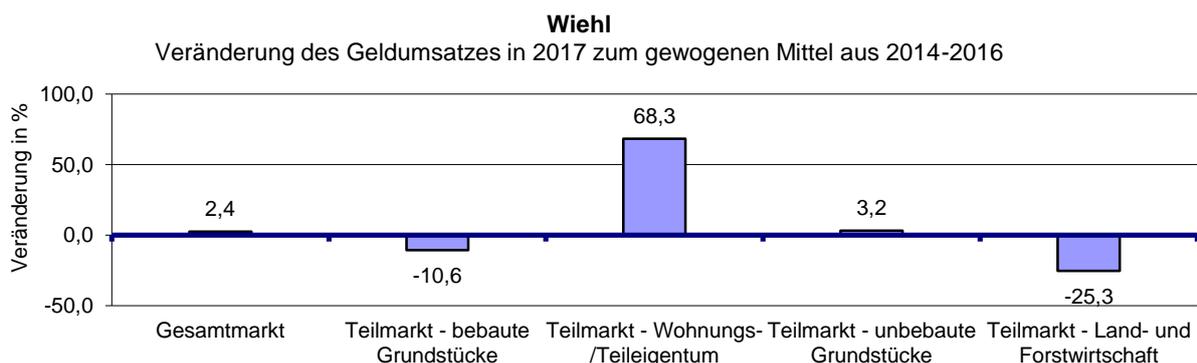
In Wiehl befinden sich ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule und mehrere Grundschulen. Im Freizeitbereich sind insbesondere der städtische Freizeitpark, die Tropfsteinhöhle, das sonnenbeheizte Freibad, die Eissporthalle und die Motocross-Rennstrecke in Bielstein zu nennen.

Quelle: Stadt Wiehl

Im Zuge der Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) werden für den Ortskern von Wiehl einige innenstadtnahe Bereiche städtebaulich neu geordnet. In Bielstein wurde ebenfalls im Rahmen des ISEK der Ortskern umgestaltet. Im Bielsteiner Haus sind dabei neue Wohnungen entstanden. In Drabenderhöhe bietet sich die Möglichkeit, im Anschluss an den neu geschaffenen Kreisverkehr, neue Arbeitsplätze an einem Gewerbestandort anzusiedeln. Auch an weiteren Stellen im gesamten Stadtgebiet entstehen ständig neue Gebäude unter Nutzung von bisherigen Brachflächen. Darüber hinaus werden im gewerblichen Bereich durch Überplanung der bestehenden Gewerbegebiete die bisherigen Standorte optimiert, sodass auch dort Betriebsergänzungen und Erweiterungen möglich sind. Zudem wurde zuletzt der Gewerbestandort Bomig um einen 3,5 Hektar großen Bereich erweitert. Die Stadt Wiehl erarbeitet zurzeit ein „Handlungskonzept Wohnen“. Ein Konzeptbaustein ist die Erarbeitung eines Baulückenkatasters, welches sukzessive für die Gesamtstadt aufgestellt werden soll. Zurzeit findet die Erhebungsphase der möglichen Baulücken im Stadtgebiet statt.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2018) \*Einwohnerzahlen basieren auf dem Zensus (vergl. a. S. 20)

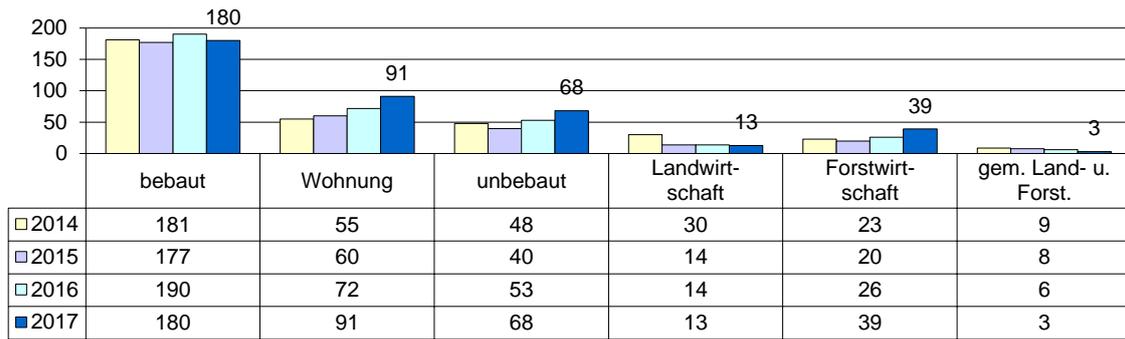
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Wiehler Grundstücksmarktes in 2017 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



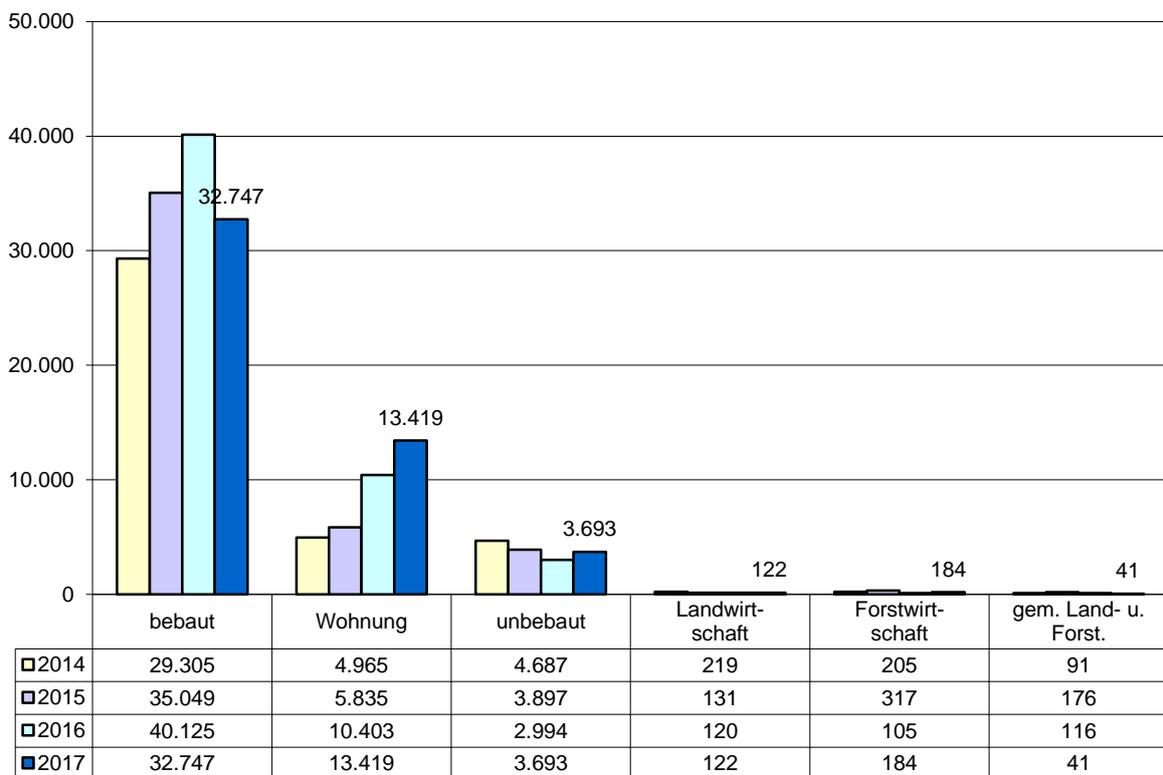
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wiehl auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2014	350	39.638	67,0
2015	322	45.664	69,4
2016	365	54.982	120,2
<b>2017</b>	<b>395</b>	<b>50.513</b>	<b>59,8</b>

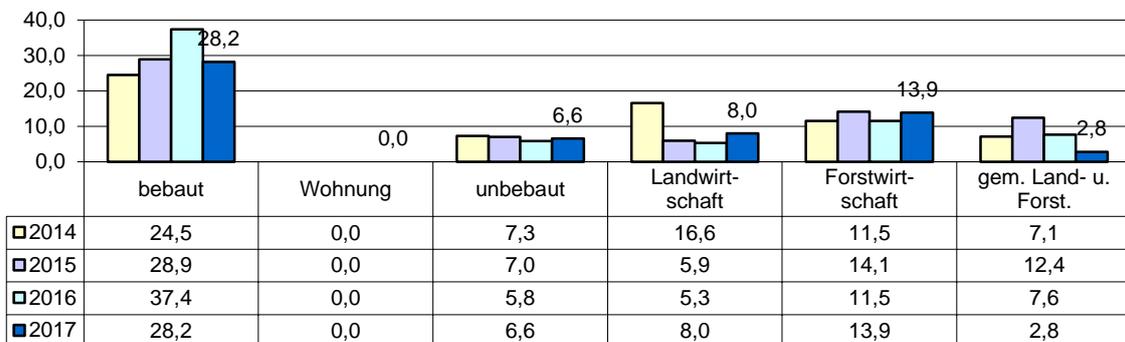
Anzahl der Kaufverträge in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Wiehl bezogen auf die Teilmärkte



### 3.2.13 Stadt Wipperfürth

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

Heute hat Wipperfürth rund 21 370 Einwohner\* und ist mit einer Fläche von 118 km<sup>2</sup> die größte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Elektrotechnische Industrie, Armaturenherstellung, Kabelproduktion, Kunststoff- und Metallverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Das Angebot im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor (Dienststellen der Agentur für Arbeit, des Amtsgerichts, des Finanzamtes sowie der Prüfstelle des TÜV) ist mit rd. 3800 Arbeitsplätzen in Wipperfürth besonders attraktiv.

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

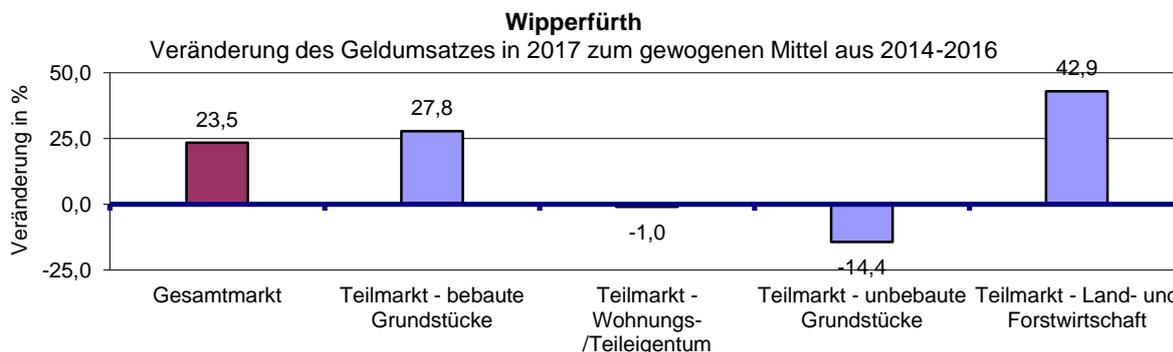
Quelle: Oberbergischer Kreis Dezernat IV und Stadt Wipperfürth \*Einwohnerzahlen basieren auf dem Zensus (vergl. a. S. 20)

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

Zurzeit erfolgt die Vermarktung von Wohnbauland in den Baugebieten Siebenborn-West Teil 2, Neyemündung, Felderhofer Kamp, Neyetal und Kreuzberg-Lehmkuhlen. In Niederklüppelberg existieren Gewerbe- und Industrieflächen, die Grundstücksgrößen sind dort individuell gestaltbar.

(Die Aussagen über Wohnbauflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2018)

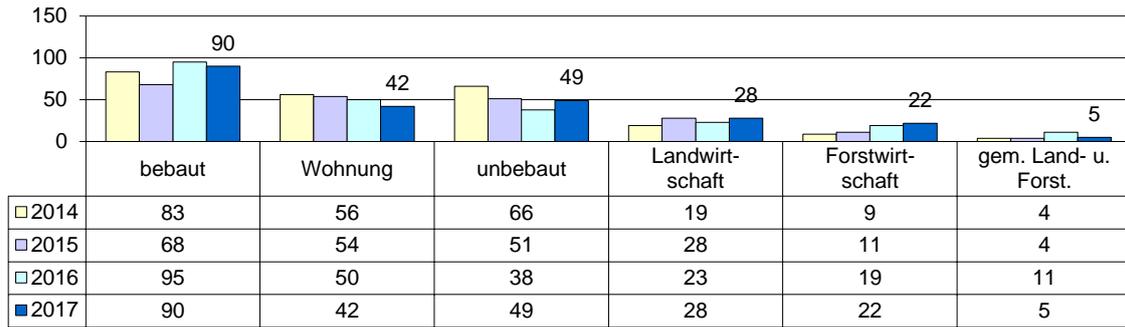
Nachfolgende Grafik stellt die wichtigsten Veränderungen des Wipperfürther Grundstücksmarktes in 2017 auf einen Blick dar. Dabei wurden die Veränderungen des jeweiligen Geldumsatzes ins Verhältnis zum gewogenen Mittel der drei Vorjahre gesetzt. Unter Land- und Forstwirtschaft wurden alle land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkäufe subsumiert.



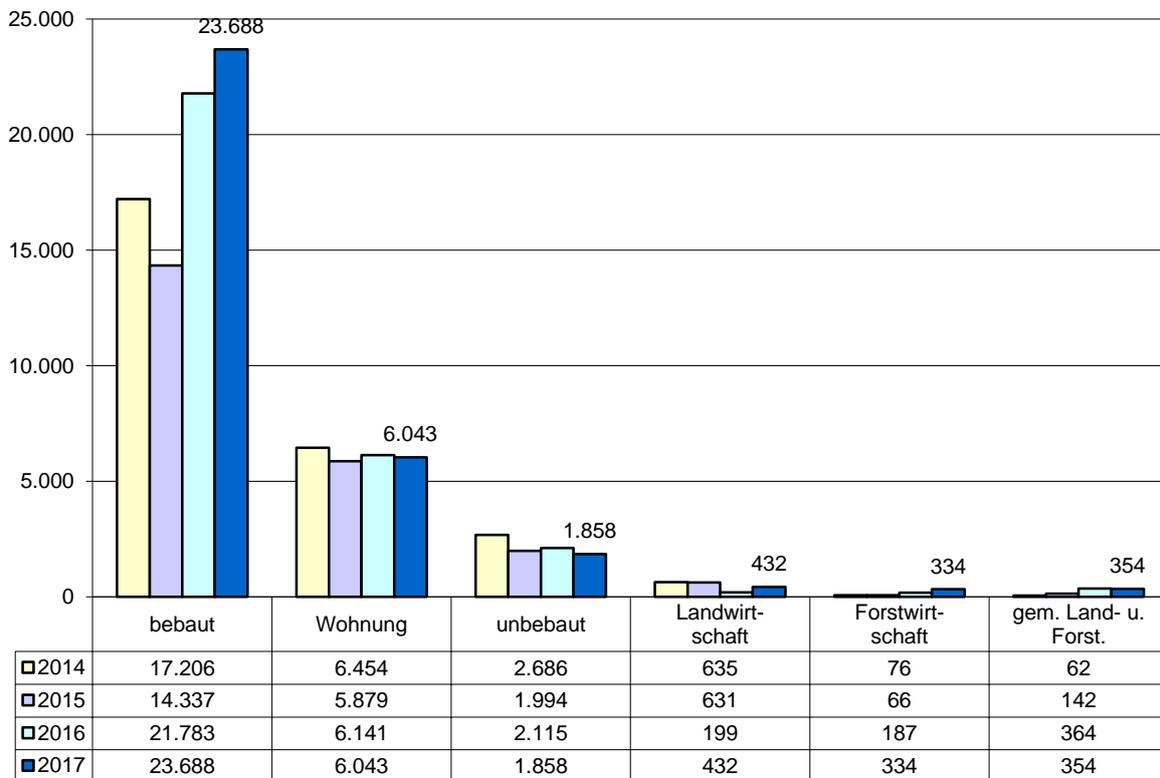
Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke im Stadtgebiet Wipperfürth auf. Auf der nächsten Seite folgt die Darstellung der einzelnen Teilmärkte.

Jahr	Anzahl	Geldumsatz [Tsd. €]	Flächenumsatz [ha]
2014	260	30.217	122,8
2015	234	23.692	206,8
2016	247	32.248	95,8
<b>2017</b>	<b>241</b>	<b>35.877</b>	<b>89,1</b>

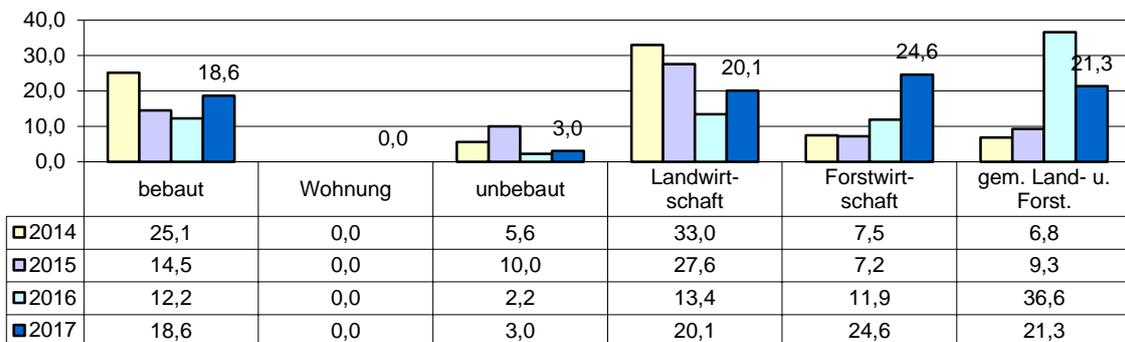
Anzahl der Kaufverträge in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



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



Flächenumsatz [ha] in Wipperfürth bezogen auf die Teilmärkte



### 3.3 unbebaute Grundstücke

Bei den **landwirtschaftlich** genutzten Grundstücken handelt es sich im Wesentlichen um Grundstücke die als Grünland, Weideland, Ackerland oder auch Unland genutzt werden.



#### Umsatz bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Mio. Euro

Gemeinde	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bergneustadt	0,084	0,025	0,000	0,036	0,000	0,199
Engelskirchen	0,147	0,013	0,034	0,018	0,077	0,006
Gummersbach	0,197	0,058	0,145	0,055	0,167	0,082
Hückeswagen	0,006	0,056	0,058	0,371	0,295	0,052
Lindlar	0,125	0,213	0,315	0,658	0,517	0,093
Marienheide	0,164	0,083	0,257	0,097	0,102	0,198
Morsbach	0,109	0,157	0,430	0,149	0,101	0,172
Nümbrecht	0,360	0,214	0,219	0,415	0,389	0,205
Radevormwald	0,027	0,493	0,110	0,181	0,011	0,057
Reichshof	0,100	0,445	0,768	0,507	0,450	0,556
Waldbröl	0,340	0,342	0,250	0,345	0,354	0,184
Wiehl	0,087	0,080	0,219	0,131	0,120	0,122
Wipperfürth	0,260	0,428	0,635	0,631	0,199	0,432
<b>OBK</b>	<b>2,006</b>	<b>2,607</b>	<b>3,440</b>	<b>3,594</b>	<b>2,782</b>	<b>2,358</b>

Bei den **forstwirtschaftlich** genutzten Grundstücken handelt es sich im Wesentlichen um Grundstücke die als Wald (Nadel-, Laub- oder Mischwald) genutzt werden. Allerdings sind hierin auch die als Kahlschlag definierten Flächen (der Bestand war abgeholzt) enthalten.



#### Umsatz bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Mio. Euro

Gemeinde	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bergneustadt	0,453	0,078	0,146	0,191	0,384	0,285
Engelskirchen	0,067	0,109	0,247	0,218	0,100	0,099
Gummersbach	0,566	0,336	0,778	0,859	0,671	0,347
Hückeswagen	0,054	0,051	0,035	0,006	0,088	0,067
Lindlar	0,311	0,319	0,371	0,403	0,933	0,402
Marienheide	0,136	0,129	0,392	0,185	0,079	0,124
Morsbach	0,163	0,248	0,295	0,125	0,254	0,334
Nümbrecht	0,207	0,270	0,193	0,285	0,162	0,163
Radevormwald	0,060	0,026	0,042	0,059	0,098	0,169
Reichshof	0,574	0,670	0,746	0,764	0,470	0,573
Waldbröl	0,141	0,220	0,400	0,179	0,151	0,082
Wiehl	0,169	0,188	0,205	0,317	0,105	0,184
Wipperfürth	0,168	0,234	0,076	0,066	0,187	0,334
<b>OBK</b>	<b>3,070</b>	<b>2,878</b>	<b>3,926</b>	<b>3,657</b>	<b>3,682</b>	<b>3,163</b>

Bei den **gemischten land- und forstwirtschaftlich** genutzten Grundstücken handelt es sich um Grundstücke die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und mit Teilflächen einer forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Da sich die Kaufpreise auf die Gesamtflächen beziehen und eine Differenzierung nicht möglich ist, werden diese Kauffälle gemeinsam ausgewertet.



#### Umsatz bei gemischten land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Mio. Euro

Gemeinde	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bergneustadt	0,127	0,063	0,075	0,011	0,000	0,083
Engelskirchen	0,002	0,120	0,045	0,189	0,064	0,040
Gummersbach	0,239	0,232	0,179	0,383	0,238	0,206
Hückeswagen	0,200	0,046	0,080	0,005	0,232	0,205
Lindlar	0,158	0,093	0,385	0,338	0,243	0,051
Marienheide	0,061	0,517	0,405	0,096	0,380	0,046
Morsbach	0,084	0,103	0,182	0,119	0,128	0,493
Nümbrecht	0,281	0,237	0,234	0,177	0,136	0,254
Radevormwald	0,060	0,000	0,017	0,210	0,108	0,018
Reichshof	0,352	0,413	0,495	0,325	0,466	0,320
Waldbröl	0,162	0,201	0,161	0,213	0,166	0,237
Wiehl	0,126	0,075	0,091	0,176	0,116	0,041
Wipperfürth	0,257	0,171	0,062	0,142	0,364	0,354
<b>OBK</b>	<b>2,110</b>	<b>2,271</b>	<b>2,411</b>	<b>2,384</b>	<b>2,641</b>	<b>2,348</b>

Unter unbebauten Grundstücken werden hier **alle unbebauten Grundstücke** zusammengefasst, die nicht unter Land- und Forstwirtschaft subsumiert sind. In der Regel sind dies alle Baugrundstücke (Wohnbau-, Misch-, Gewerbegebiet, etc.). Auch sind hierin Bauerwartungs- und Rohbauland enthalten.



#### Umsatz bei unbebauten Grundstücken in Mio. Euro

Gemeinde	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bergneustadt	1,272	6,724	2,174	1,172	1,703	4,536
Engelskirchen	4,929	2,279	1,838	1,832	1,840	2,691
Gummersbach	5,128	5,838	4,653	3,374	10,680	5,591
Hückeswagen	3,807	6,052	1,047	2,577	3,593	1,907
Lindlar	3,711	3,181	9,350	3,123	6,659	3,243
Marienheide	1,270	2,199	2,503	1,098	1,267	2,245
Morsbach	0,469	0,341	0,264	1,884	0,941	1,411
Nümbrecht	1,772	2,195	2,312	2,259	2,775	2,838
Radevormwald	3,262	5,206	2,159	2,304	1,213	4,041
Reichshof	2,952	1,102	2,608	3,006	1,722	1,441
Waldbröl	1,839	2,102	3,181	2,335	3,379	4,199
Wiehl	2,274	2,039	4,687	3,897	2,994	3,693
Wipperfürth	3,413	1,759	2,686	1,994	2,115	1,858
<b>OBK</b>	<b>36,099</b>	<b>41,017</b>	<b>39,462</b>	<b>30,855</b>	<b>40,881</b>	<b>39,694</b>

### 3.4 bebaute Grundstücke

Unter bebauten Grundstücken werden hier **alle bebauten Grundstücke** zusammengefasst. Egal ob Einfamilienhaus oder Gewerbehalle.



#### Umsatz bei bebauten Grundstücken (alle Gebäude) in Mio. Euro

Gemeinde	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bergneustadt	15,812	12,389	15,986	12,754	19,571	21,576
Engelskirchen	20,200	22,875	22,685	20,228	29,851	24,921
Gummersbach	44,504	52,665	67,136	53,005	77,185	68,767
Hückeswagen	15,517	14,324	14,582	13,886	14,298	19,247
Lindlar	16,314	17,197	25,444	24,771	23,031	24,617
Marienheide	10,514	13,095	15,932	14,284	13,125	14,892
Morsbach	8,697	9,851	10,668	6,668	7,850	12,100
Nümbrecht	18,216	15,304	17,614	14,297	20,972	21,888
Radevormwald	21,826	33,608	30,738	25,817	33,776	19,826
Reichshof	17,534	18,998	20,651	19,377	19,400	25,727
Waldbröl	18,302	14,510	23,231	21,289	25,465	20,461
Wiehl	22,418	30,865	29,305	35,049	40,125	37,747
Wipperfürth	20,881	14,958	17,206	14,337	21,783	23,688
<b>OBK</b>	<b>250,366</b>	<b>270,639</b>	<b>311,223</b>	<b>275,262</b>	<b>346,432</b>	<b>330,457</b>

### 3.5 Wohnungseigentum

Unter Wohnungseigentum werden hier alle Verkäufe von **Wohnungs- und Teileigentum** zusammengefasst.



#### Umsatz bei Wohnungs- und Teileigentum in Mio. Euro

Gemeinde	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bergneustadt	2,121	2,548	3,683	9,190	2,305	3,110
Engelskirchen	2,280	3,453	5,139	3,714	4,303	5,031
Gummersbach	12,600	13,599	12,745	9,664	20,188	27,006
Hückeswagen	3,024	3,253	6,551	3,959	4,703	5,690
Lindlar	7,538	6,604	6,814	4,546	10,942	10,914
Marienheide	1,949	1,221	1,357	1,316	1,625	3,353
Morsbach	0,421	0,335	0,310	0,120	0,238	0,798
Nümbrecht	7,687	5,549	6,548	5,807	7,847	4,583
Radevormwald	7,473	7,338	10,420	5,350	4,959	11,423
Reichshof	1,401	2,009	1,242	0,335	2,214	1,104
Waldbröl	2,660	1,566	3,082	1,501	3,421	2,637
Wiehl	12,434	9,290	4,965	5,835	10,403	13,419
Wipperfürth	10,019	10,375	6,454	5,879	6,141	6,043
<b>OBK</b>	<b>71,608</b>	<b>67,140</b>	<b>69,310</b>	<b>57,216</b>	<b>79,289</b>	<b>95,112</b>

**Geldumsatz von Wohnungseigentum in 2017****ETW in Mehrfamilienhäusern oder  
in gemischt genutzten Gebäuden**

<b>Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>
Bergneustadt	34	2,69
Engelskirchen	19	2,02
Gummersbach	161	18,98
Hückeswagen	32	4,17
Lindlar	35	7,24
Marienheide	35	2,20
Morsbach	2	0,18
Nümbrecht	28	3,19
Radevormwald	75	10,52
Reichshof	6	0,29
Waldbröl	29	1,77
Wiehl	55	10,81
Wipperfürth	24	3,56
<b>OBK</b>	<b>535</b>	<b>67,60</b>

**ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern**

<b>Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>
Bergneustadt	3	0,38
Engelskirchen	14	1,98
Gummersbach	14	1,32
Hückeswagen	9	1,04
Lindlar	13	2,61
Marienheide	6	0,93
Morsbach	3	0,62
Nümbrecht	11	1,32
Radevormwald	4	0,65
Reichshof	6	0,70
Waldbröl	7	0,87
Wiehl	10	1,65
Wipperfürth	10	1,98
<b>OBK</b>	<b>110</b>	<b>15,98</b>

**Geldumsatz von Teileigentum**

<b>Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>
Bergneustadt	7	0,11
Engelskirchen	5	1,03
Gummersbach	42	6,70
Hückeswagen	8	0,48
Lindlar	22	1,07
Marienheide	3	0,23
Morsbach	0	0,00
Nümbrecht	7	0,07
Radevormwald	18	0,25
Reichshof	3	0,11
Waldbröl	0	0,00
Wiehl	26	0,97
Wipperfürth	8	0,51
<b>OBK</b>	<b>149</b>	<b>11,53</b>

**3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke**

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht) (§1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG).

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke spielen im Oberbergischen lediglich eine geringe Rolle.

**Umsatz bei Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke**

<b>Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
<b>OBK</b>	<b>27</b>	<b>6,2</b>	<b>28,8</b>

Der, im Verhältnis zur Anzahl, relativ hohe Geldumsatz resultierte aus einem Verkauf von Mehrfamilienhäusern, die im Rahmen des Erbbaurechts rechtlich geführt werden.

### 3.7 Sonstige

Hier werden Grundstücksarten zusammengefasst in denen regelmäßig sehr wenige Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen werden (Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK)). Zusätzlich fallen darunter Kaufverträge über Gemeinbedarfsflächen.

#### Umsatz von sonstigen Grundstücken in Mio. Euro

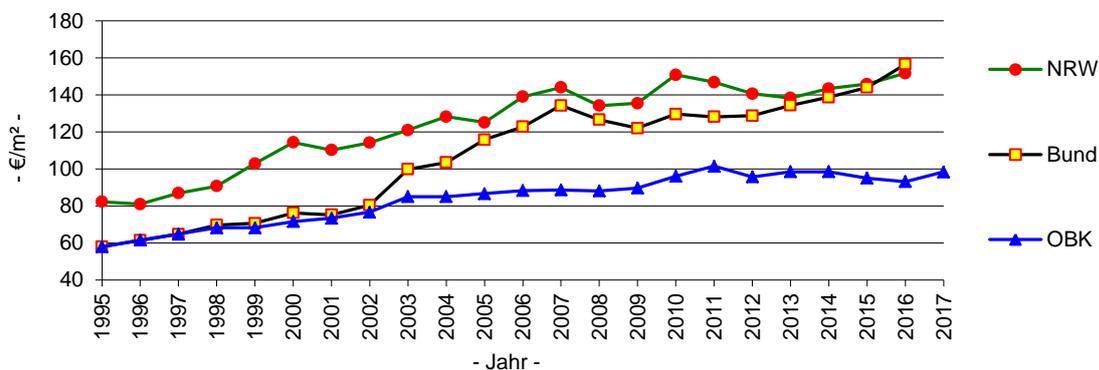
Gemeinde	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bergneustadt	0,391	0,000	0,218	0,000	0,032	0,104
Engelskirchen	0,499	0,593	0,008	0,441	0,281	0,061
Gummersbach	1,091	0,249	0,032	0,136	0,083	0,000
Hückeswagen	0,616	1,032	1,346	0,836	0,763	1,532
Lindlar	0,828	1,430	0,672	0,635	2,682	0,400
Marienneide	0,128	0,008	0,022	0,008	0,220	0,088
Morsbach	0,090	0,033	0,193	0,119	0,074	0,077
Nümbrecht	0,532	0,472	0,692	0,363	1,642	0,114
Radevormwald	0,193	0,499	0,662	1,168	2,467	0,361
Reichshof	0,176	0,009	0,009	0,007	0,142	0,052
Waldbröl	0,052	0,485	0,883	0,928	0,096	0,287
Wiehl	0,240	0,152	0,166	0,259	1,119	0,307
Wipperfürth	1,639	0,696	3,098	0,643	1,459	3,168
<b>OBK</b>	<b>6,475</b>	<b>5,658</b>	<b>8,001</b>	<b>5,543</b>	<b>11,060</b>	<b>6,551</b>

## 4 Unbebaute Grundstücke

### 4.1 Individueller Wohnungsbau

Es konnte kein signifikanter Unterschied des Preisniveaus für I- oder II-geschossige Bauweise des individuellen Wohnungsbaues festgestellt werden. Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie u. a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt. Nachfolgend werden die durchschnittlichen Baulandpreise der jeweiligen Jahre von Oberberg (OBK), NRW und dem Bund gegenüber gestellt. Die Werte für NRW und des Bundes lagen für 2017 noch nicht vor. Der **durchschnittliche Baulandwert** betrug in Oberberg in 2017 **98,40 €/m<sup>2</sup>** bei einer Standardabweichung von  $\pm 46,80 \text{ €/m}^2$ . Der Median lag bei  $92,10 \text{ €/m}^2$ . Die Baulandgrößen lagen zwischen 200 und 2200 m<sup>2</sup>, im Mittel bei 720 m<sup>2</sup> (Median 655 m<sup>2</sup>).

Vergleich durchschnittlicher Baulandpreise OBK / NRW / Bund



Quelle: Statistisches Bundesamt

Nachfolgende Grafik zeigt die Häufigkeitsverteilung der Bauplätze bezogen auf die Gemeinden:

Klasse in Tsd. €	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal
bis 25	3	0	1	0	0	2	3	2	0	3	0	3	6
25 bis 50	1	5	0	5	8	14	1	8	6	12	9	7	13
50 bis 75	0	10	0	4	10	18	10	12	7	5	13	4	10
75 bis 100	0	8	7	4	3	11	7	5	4	1	4	0	2
100 bis 125	2	2	10	1	1	4	0	1	2	0	3	0	2
125 bis 150	0	3	4	2	0	1	1	3	0	0	0	0	0
150 bis 175	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0	1
175 bis 200	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0
200 bis 225	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0
gesamt	6	28	22	16	23	52	23	32	20	21	30	14	34

### 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Das Preisniveau im Bereich des Gewerbebauandes war im Oberbergischen Kreis in den letzten Jahren relativ konstant. Dies zeigte sich auch in 2017. Es konnte keine Preisentwicklung für gewerbliches Bauland in 2017 festgestellt werden, so dass die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland weitestgehend unverändert übernommen wurden. Der **durchschnittliche Gewerbebaulandwert (ebf)** betrug im Oberbergischen Kreis **44,20 €/m<sup>2</sup> ± 12,80 €/m<sup>2</sup>**. Dieser Wert wurde aus 22 Kauffällen abgeleitet. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 3000 m<sup>2</sup> (Spanne 600 m<sup>2</sup> bis 7400 m<sup>2</sup>).



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

Es liegen insgesamt 20 auswertbare Verträge für derartige Flächen (Jahrgänge 2002 – 2015) vor, die ca. das 2-fache des umliegenden Mischgebietspreises erzielten. Das Verhältnis zu den Gewerbebaulandwerten betrug etwa 5:1. Abbruchkosten wurden ggf. erfragt und berücksichtigt (dem Kaufpreis zugerechnet). [Auswertung aus dem Jahr 2016]

### 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

#### 4.4.1 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2017 mit 289 rd. 1 % mehr forstwirtschaftliche Kaufverträge als im Vorjahr abgeschlossen. Der Umsatz dieser Flächen betrug rd. 226 Hektar (-4 %), was rd. 0,6 % der Waldfläche des Kreises entspricht. Von den 289 Kauffällen wurden rd. 22 % im Nordkreis mit einem Flächenanteil von 32 %, 34 % im mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil rd. 26 %) und 44 % im Südkreis (Flächenanteil 42 %) abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1000 m<sup>2</sup> betrug. Von den verbleibenden 255 Kauffällen bezogen sich rd. 31 % auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.



Aus den Daten von 2017 wurden folgende Ausgangswerte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Forstwirtschaft ohne Aufwuchs (Kahlschlag)	<b>0,45</b>	±0,07	0,45	21	4 300

Damit liegt das Preisniveau des Ausgangswertes 6 % über dem Vorjahresniveau.

- Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in den Sitzungen vom 14.02.2017 einen **Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs)** für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2017 von **0,45 €/m<sup>2</sup>**.

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

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

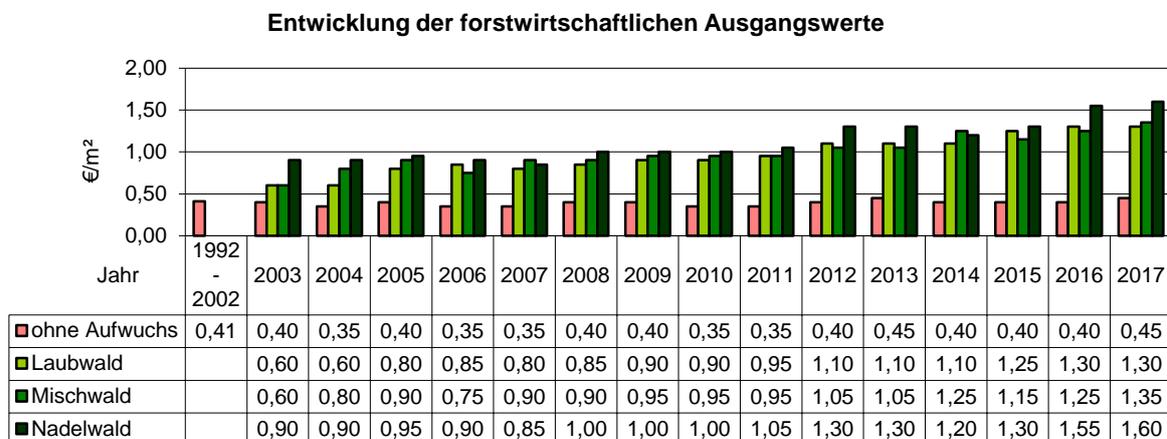
Aus dem 2017er Datenmaterial konnten folgende Werte (Boden mit Aufwuchs) ermittelt werden:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Laubwald	<b>1,30</b>	±0,35	1,15	22	5 100
Mischwald	<b>1,35</b>	±0,50	1,30	104	10 500
Nadelwald	<b>1,60</b>	±0,60	1,40	47	8 400

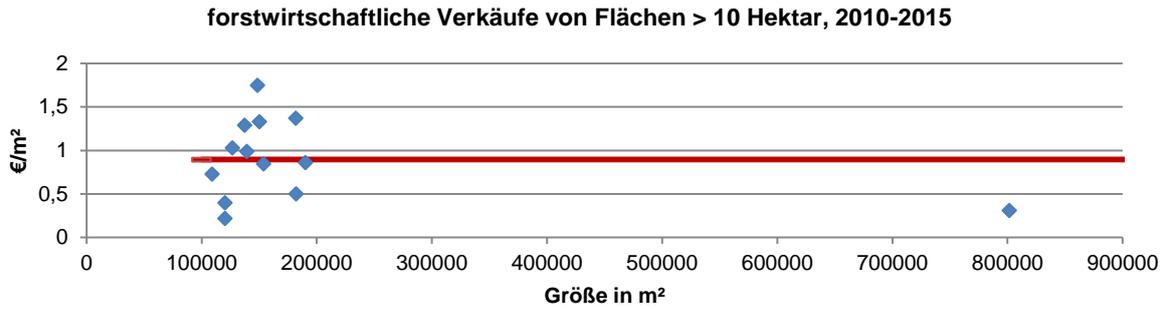
(Werte wurden auf 5 Cent gerundet, statistische Begriffe siehe Anhang E)

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigte auf der Basis der Werte von 2016 und 2017 keine signifikanten Unterschiede. Des Weiteren konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße nachgewiesen werden.

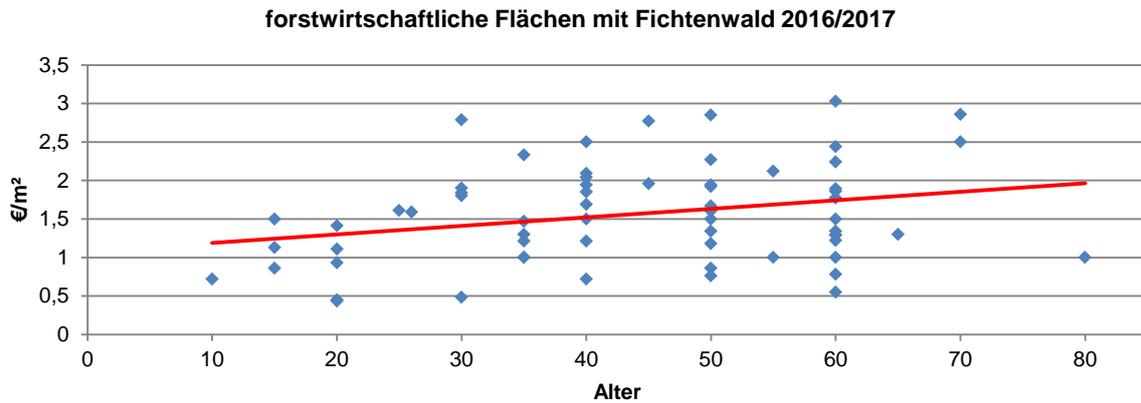
Nachfolgend ist die Preisentwicklung der durchschnittlichen forstwirtschaftlichen Preise dargestellt. Die Werte von 1992 bis 2000 sind umgerechnete DM-Werte. Ab 2003 wurden durchschnittliche Werte für die unterschiedlichen Aufwuchsarten ermittelt.



Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 13 Kauffälle von **forstwirtschaftlichen Flächen** aus den Jahren 2010 bis 2015 (2013, 2016 u. 2017 keine Kauffälle) **mit Aufwuchs** vor, in denen pro Kauffall **mehr als 10 Hektar** veräußert wurden. Der Durchschnittswert dieser Verkäufe beträgt **0,89 €/m<sup>2</sup>** (±0,44 €/m<sup>2</sup>) (Median 0,86 €/m<sup>2</sup>) bei einer mittlere Fläche von rd. 20 Hektar.



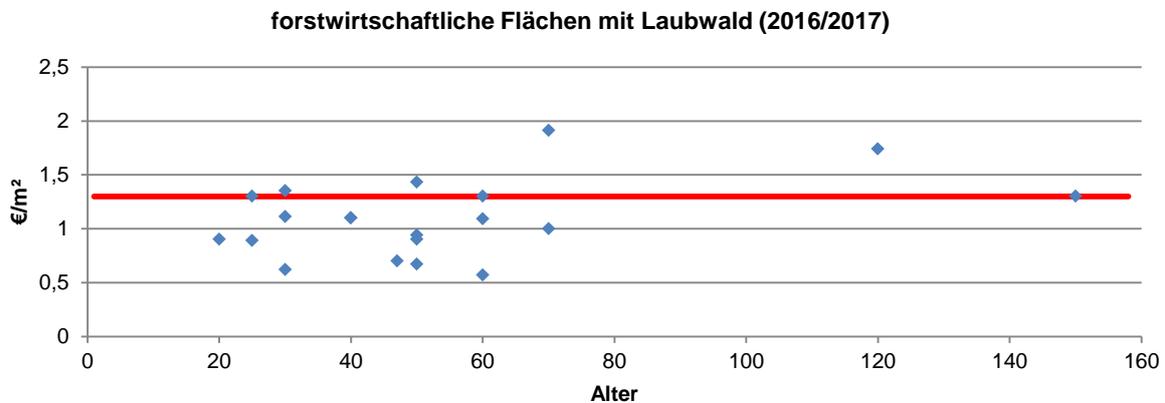
Lediglich bei den forstwirtschaftlichen Flächen, die einen Fichtenbestand aufwiesen, konnte eine Altersabhängigkeit festgestellt werden.

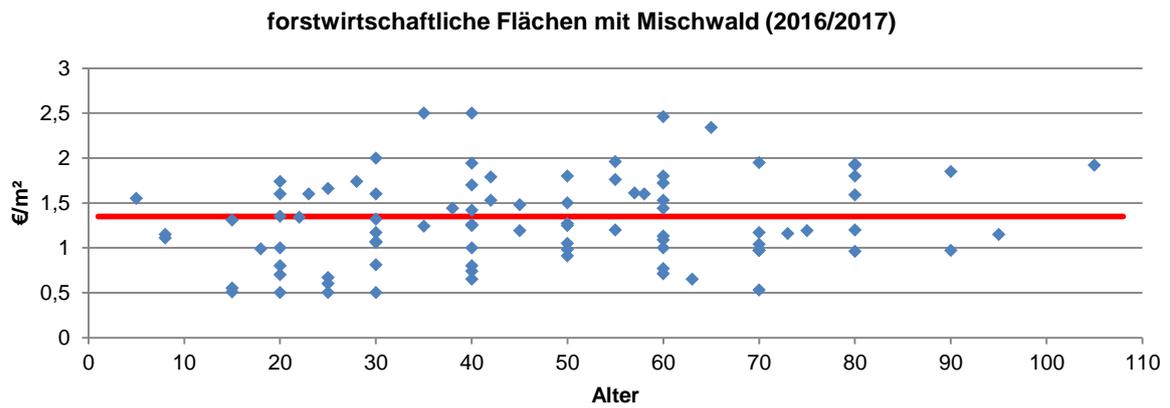


Daraus abgeleitet ergeben sich folgende Werte:

<b>Fichtenbestand incl. Bodenwert (2016/2017)</b>								
Alter in Jahre	10	20	30	40	50	60	70	80
Wert in €/m <sup>2</sup>	1,19	1,30	1,41	1,52	1,63	1,74	1,85	1,96

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





#### 4.4.2 Landwirtschaftliche Flächen

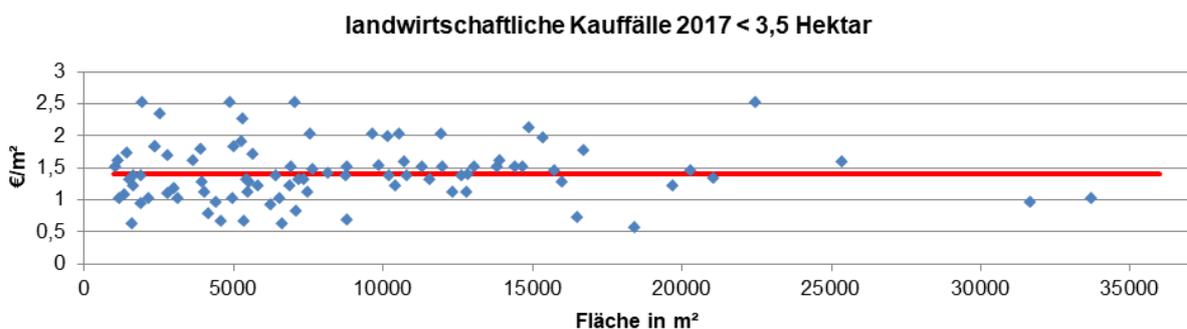
Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2017 rd. 127,5 Hektar. Das entspricht 0,4 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünland- oder Weideflächen beträgt ca. 1 : 25. Die als Acker eingestuftten Böden sind von ihrer Bonität (natürliche Ertragsbedingungen) her nicht wesentlich besser als entsprechende Grünlandböden. Zudem wird von den oberbergischen Landwirten eine intensive Milchwirtschaft betrieben. Deshalb werden bei den Untersuchungen Acker- und Grünlandböden zusammengefasst.



Für das Jahr 2017 standen insgesamt 140 Kauffälle zur Verfügung; für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 90 Fälle.

Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der landwirtschaftlichen Verkäufe für den gesamten Oberbergischen Kreis bis 3,5 Hektar Grundstücksgröße.



Aus den Daten von 2017 wurden nachfolgende Ausgangswerte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Acker-/Grünland	<b>1,40</b>	±0,45	1,35	90	8 820

Der Wert bezog sich auf eine durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl von 39,6. Eine Abhängigkeit des Wertes von der Flächengröße konnte nicht nachgewiesen werden.

- Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in den Sitzungen vom 7.02.2018 einen **Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen** für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2018 von **1,40 €/m<sup>2</sup>** (bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl 40).

In Abhängigkeit der natürlichen Ertragsbedingungen (Bonität) ist eine Preisspanne von max. ± 10 % vom Ausgangswert zu berücksichtigen. Die Ertragsfähigkeit der Böden beträgt im Oberbergischen i.d.R. zwischen 25 und 60 Bodenpunkten (Acker-/Grünlandzahlen). Weitergehende Aussagen zu Bodenwerten in Abhängigkeit zur Bonität sind in den Marktberichten 1992 bis 2007 dargestellt.

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

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

Anzumerken sei hier noch, dass im Berichtszeitraum 2017 ca. 52 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis (Flächenanteil 50 %), 19 % aus dem mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil 22 %) und 29 % aus dem Nordkreis (Flächenanteil 28 %) stammen.

#### 4.4.3 Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bei den gemischten land- und forstwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Flächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und mit Teilflächen einer forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Da sich die Kaufpreise auf die Gesamtflächen bezogen und eine Differenzierung nicht möglich war, wurde eine gemeinsame Auswertung vorgenommen.

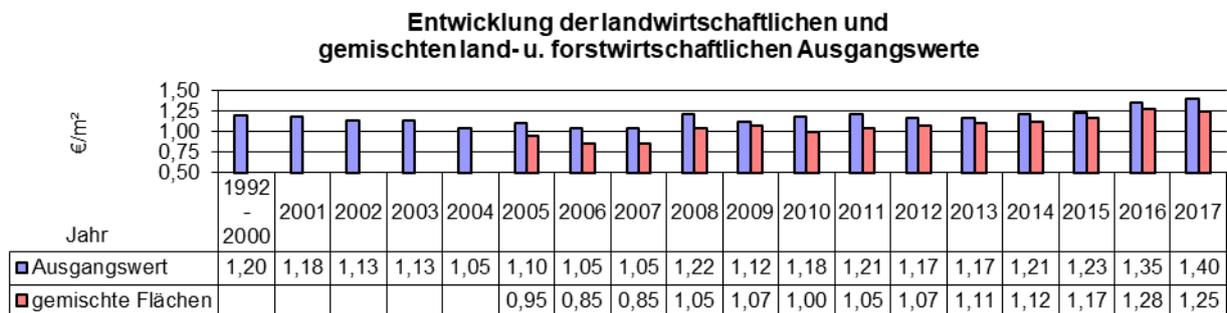


Aus den Daten von 2017 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
gemischte Land- und Forstwirt- schaft	<b>1,25</b>	±0,39	1,20	58	27 900

Die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,2 Hektar und rd. 12,4 Hektar.

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



#### 4.4.4 Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

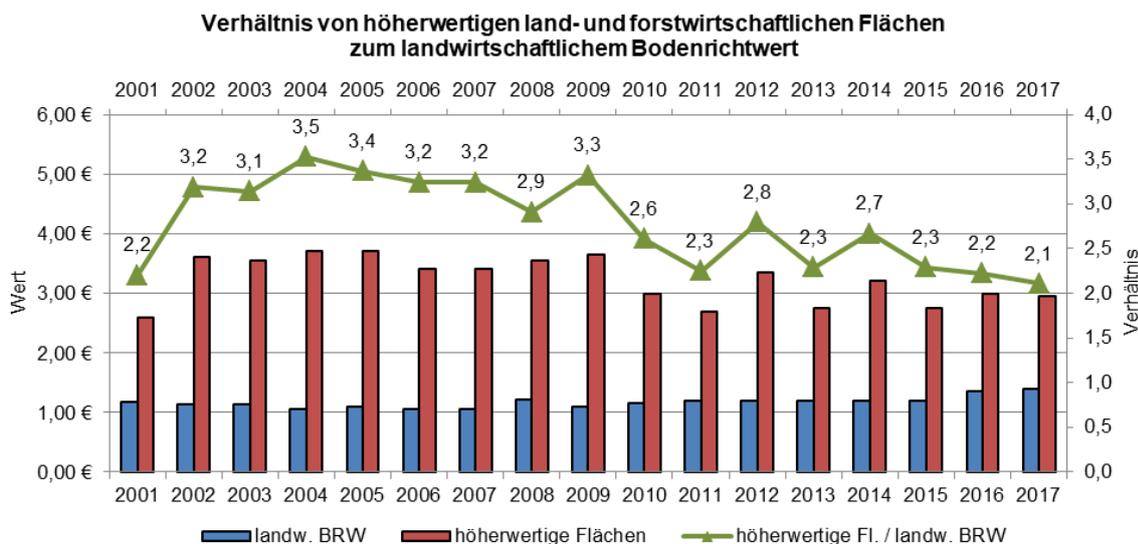
„Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sind Flächen, die sich „insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht“ (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV, in der ImmoWertV 2010 nicht mehr aufgeführt).

Aus den Daten von 2017 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Höherwertige land- und forst- wirtschaftliche Flächen	<b>2,95</b>	±1,65	2,75	39	5200

Dieser Wert liegt somit 2 % unter dem Vorjahresniveau.

Nachfolgende Grafik zeigt das Verhältnis von den so genannten höherwertigen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen zum landwirtschaftlichen Richtwert. Im langjährigen Durchschnitt beträgt das Verhältnis ca. 2:1, Tendenz fallend. D.h. die höherwertigen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen werden etwa 2 bis 2,5-mal so hoch gehandelt wie die normalen landwirtschaftlichen Flächen.



#### 4.4.5 Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 27 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2017 zugrunde gelegt werden.

Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die gewerblicher oder privater Nutzung zugeordnet wurden. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Entfernung zum nächsten Siedlungsgebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Abhängigkeiten zeigten sich hingegen bei der Art der Nutzung (private oder gewerbliche Nutzung) bzw. bei der Größe der Teichanlagen. Je größer diese waren desto geringer war der Verkaufspreis/m<sup>2</sup>. Die folgende Einteilung gibt die Werte differenziert nach privater und gewerblicher Nutzung wieder.



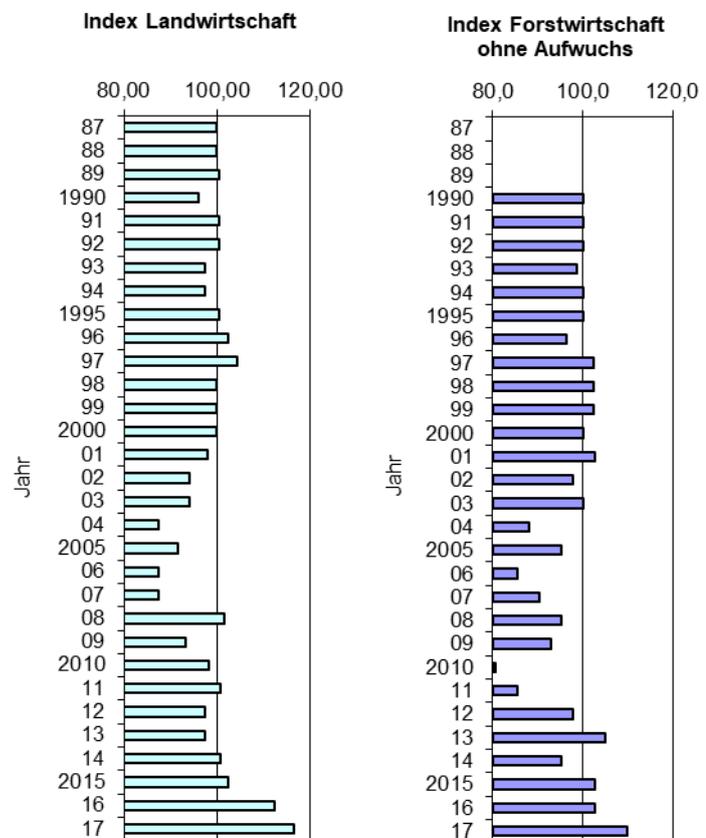
Aus den Daten von 2002 - 2017 (Gewerbe, 2014 - 2016 keine KV) bzw. 2010 - 2017 (Privat) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Private Teichanlagen	<b>2,60</b>	±1,35	2,50	19	2500
Gewerbliche Teichanlagen	<b>4,15</b>	±2,65	3,70	8	6400

Das Datenmaterial ist Ausreißer bereinigt und auf 5 Cent gerundet.

#### 4.4.6 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Index 2000=100		
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft - ohne Aufwuchs
87	100,00	
88	100,00	
89	100,43	
1990	96,17	100,00
91	100,43	100,00
92	100,43	100,00
93	97,45	98,75
94	97,45	100,00
1995	100,43	100,00
96	102,55	96,25
97	104,26	102,50
98	100,00	102,50
99	100,00	102,50
2000	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
01	97,87	102,68
02	94,05	97,79
03	94,05	100,24
04	87,39	88,01
2005	91,55	95,35
06	87,39	85,57
07	87,39	90,46
08	101,54	95,35
09	93,21	92,90
2010	98,21	80,68
11	100,70	85,57
12	97,38	97,79
13	97,38	105,13
14	100,70	95,35
2015	102,37	102,68
16	112,36	102,68
17	116,52	110,02



#### 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen (§ 4 (2) Satz 1 WertV bzw. § 5 (2) ImmoWertV).

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

Um eine Relation zwischen Bauerwartungs-/Rohbauland und Bauland herzustellen, wurde bei nachfolgender Untersuchung von erschließungsbeitragspflichtigem Bauland (ebp) ausgegangen. Speziell in großen Neubaugebieten fiel jedoch auf, dass das Rohbauland nicht im Verhältnis zum bestehenden Bodenrichtwert betrachtet werden konnte, sondern von einem kalkulierten Baulandwert zurückgerechnet werden musste.

Die Wartezeit für das einzelne Grundstück bis zur endgültigen Baureife ist je nach Entwicklungszustand und Planungsreife sehr unterschiedlich. Daher bewegen sich die ermittelten %-Sätze in einer recht großen Bandbreite. Die Wertangaben, sowohl beim Bauerwartungs- wie auch beim Rohbauland, wurden auf 0,5 % gerundet.

#### 4.5.1 Bauerwartungsland für Wohnbauflächen

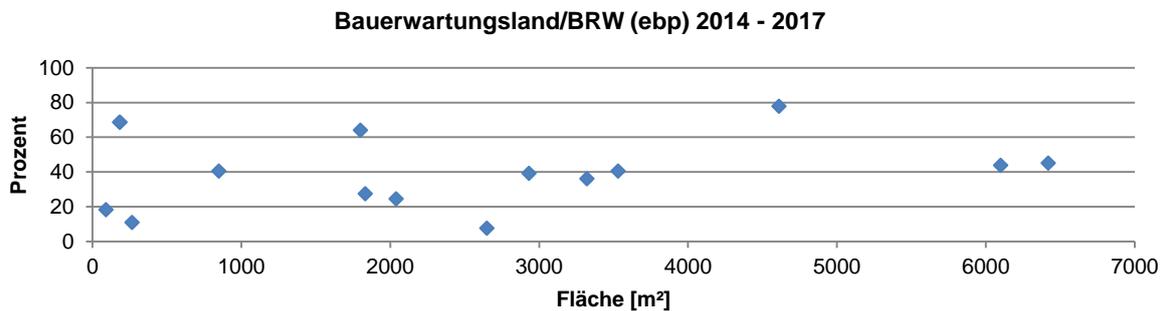
Aus den Daten von 2014 - 2017 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart/Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
Bauerwartungsland (im Verh. z. BRW-ebp)	39,5	±20,5	39,0	17	5 – 41

Dieser Wert liegt somit 4 % unter dem Vorjahresniveau.

Die Werte beziehen sich auf Bauerwartungsland von Wohnbauflächen im Oberbergischen im Verhältnis zum erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert für Bauland.

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

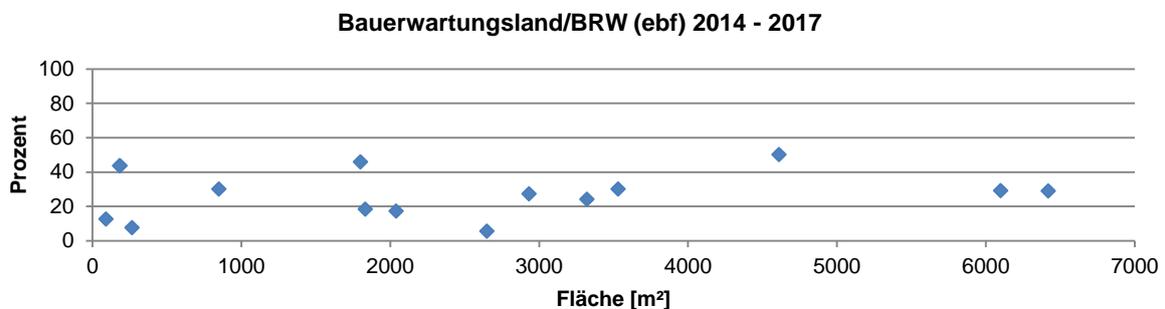


Neben dieser klassischen Darstellung des Wertes von Bauerwartungsland wird nachfolgend das Verhältnis von Bauerwartungsland zum benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert dargestellt.

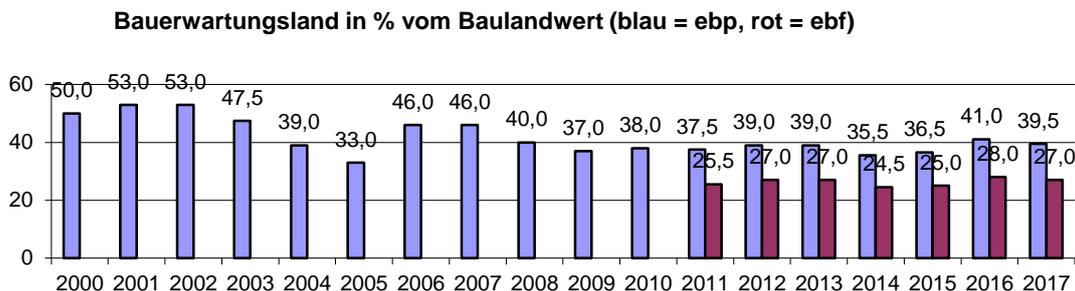
Aus den Daten von 2014 - 2017 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart/Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
Bauerwartungsland (im Verh. z. BRW-ebf)	27,0	±13,0	27,0	17	5 - 41

Die Werte beziehen sich auf Bauerwartungsland von Wohnbauflächen im Oberbergischen im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert.



Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Bauerwartungsland im langjährigen Vergleich. In Rot ist der Wert zum erschließungsbeitragsfreien Bodenwert gegenübergestellt. Dabei stellt die x-Achse das Jahr der Veröffentlichung dar, da die Werte immer aus mehreren Beobachtungsjahren ermittelt wurden.



#### 4.5.2 Rohbauland für Wohnbauflächen

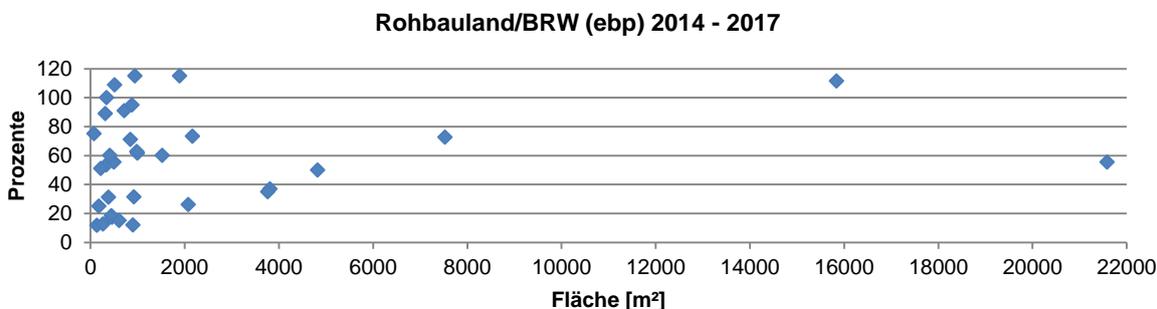
Aus den Daten von 2014 - 2017 wurden nachfolgende Ausgangswerte ermittelt:

Nutzungsart/Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
Rohbauland (im Verh. z. BRW-ebp)	57,5	±32,5	55,5	33	5 - 69

Dieser Wert liegt somit 3 % unter dem Vorjahresniveau.

Die Werte beziehen sich auf Rohbauland von Wohnbauflächen im Oberbergischen im Verhältnis zum erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert.

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



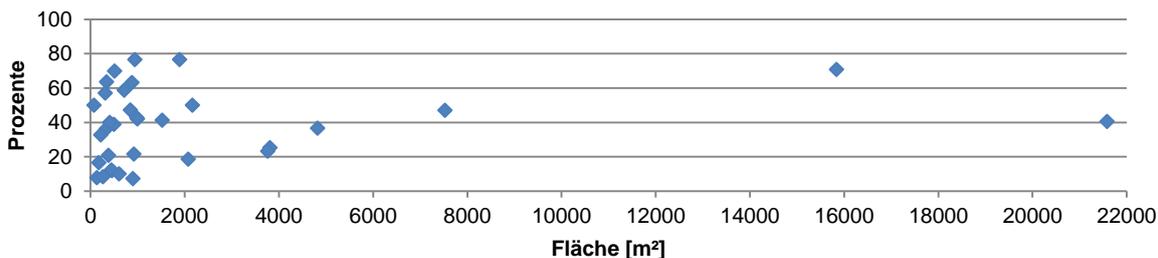
Neben dieser klassischen Darstellung des Wertes von Rohbauland wird nachfolgend das Verhältnis von Rohbauland zum benachbarten erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert dargestellt.

Aus den Daten von 2014 - 2017 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart/Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
Rohbauland (im Verh. z. BRW-ebf)	38,5	±21,0	40,0	33	5 - 69

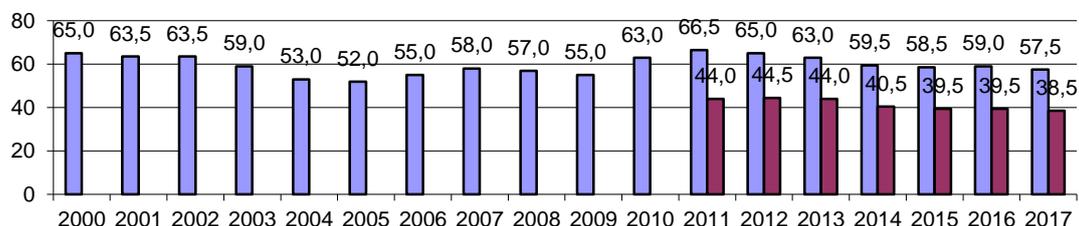
Die Werte beziehen sich auf Rohbauland von Wohnbauflächen im Oberbergischen im Verhältnis zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert.

Rohbauland/BRW (ebf) 2014 - 2017



Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Rohbauland im langjährigen Vergleich. In Rot ist der Wert zum erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert gegenübergestellt. Dabei stellt die x-Achse das Jahr der Veröffentlichung dar, da die Werte immer aus mehreren Beobachtungsjahren ermittelt wurden.

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



#### 4.5.3 Bauerwartungsland und Rohbauland für Gewerbebauflächen

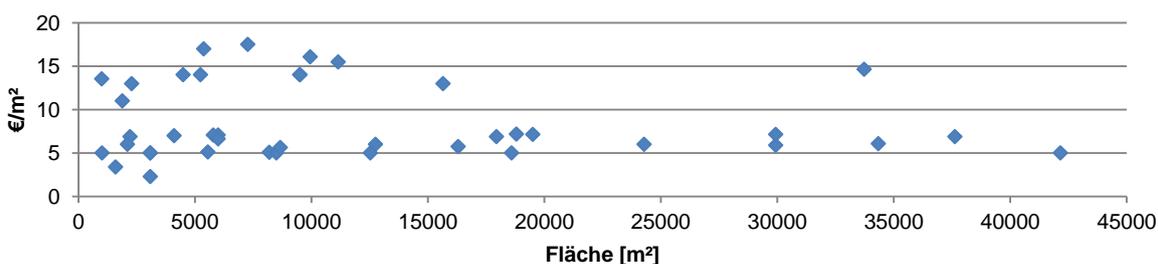
In beiden zuvor genannten Untersuchungen wurden Bauerwartungsland- und Rohbaulandflächen für Gewerbebauflächen nicht berücksichtigt. Da insbesondere die Erschließung von Gewerbebauflächen mit öffentlichen Mitteln subventioniert wird, ist ein Verhältnis zum erschließungsbeitragspflichtigen Gewerbebauflächenwert sehr schwierig abzuleiten. Die Ankaufpreise für gewerbliches Bauerwartungs- oder Rohbauland werden insbesondere durch die Städte und Gemeinden bestimmt.

Aus den Daten von 2012 - 2017 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart/Qualität	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	Mittl. Fläche in m <sup>2</sup>
Bauerwartungsland bzw. Rohbauland für Gewerbe	8,50	±4,30	6,90	41	12 200

In der nachfolgenden Grafik sind die Einzelwerte dargestellt:

Gewerbeaufkaufpreise (2012 - 2017)



## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 4.6.1 Ausgleichsflächen

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

Aus den Daten von 2010 - 2017 (2015 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen	2,30	±1,50	1,95	15	4970

Die veräußerten Flächen reichten von 550 m<sup>2</sup> bis 13 530 m<sup>2</sup> (Median 2720 m<sup>2</sup>). Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar. Man kann feststellen, dass sich der Mittelwert in den letzten 5 Jahren rückläufig entwickelt hat.

### 4.6.2 Abbauand

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

Aus den Daten von 2002 - 2017 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Abbauand	4,60	±3,40	4,25	19	9300

Der Mittelwert bezieht sich auf den Bodenwert incl. des Wertes des Abbaumaterials. Die veräußerten Flächen reichten von 360 m<sup>2</sup> bis 63 560 m<sup>2</sup>. Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

### 4.6.3 Ver- und Entsorgungsflächen

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

Aus den Daten von 2012 - 2017 wurden nachfolgende Ausgangswerte ermittelt:

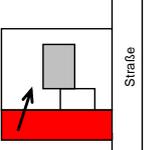
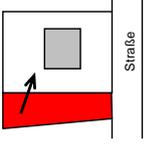
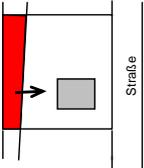
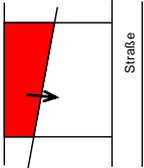
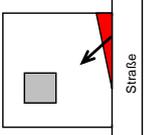
Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Ver- und Entsorgungsflächen	3,50	±1,60	3,45	24	3180

Die veräußerten Flächen reichten von ca. 100 m<sup>2</sup> bis ca. 16 300 m<sup>2</sup>. Auch hier war ein Einfluss der Flächengröße statistisch nicht nachweisbar.

#### 4.6.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen

Bei diesen Flächen handelt es sich um Objekte, die zum einen durch ihren Zuschnitt (zumeist handelt es sich um kleine Flächen) und zum anderen durch einen sehr eingeschränkten Käufermarkt geprägt sind. Es sind hier Eigentümer betroffen, die durch einen Zukauf die bauliche Ausnutzung ihres Grundstücks verbessern können oder die so einen günstigeren Zuschnitt ihres Grundstücks erreichen. Bei einem freihändigen Erwerb von Verkehrsflächen kommen nur Straßenbulasträger oder bei einer Rückübertragung die angrenzenden Eigentümer als Käufer in Frage.

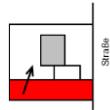
Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 255 Kauffälle der Jahre 2013 bis 2017 untersucht und in Relation zum benachbarten Bodenrichtwert (ebf) gebracht.

	Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]*	Standardabweichung [%]*	Median [%]*	Anzahl
<b>1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b>					
a.) Baurechtlich <u>erforderliche</u> Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen					
	2013 - 2017	90	± 48	79	38
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z.B. als Stellflächen genutzt)					
	2013 - 2017	70	± 34	71	85
c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich					
	2013 - 2017	38	± 30	34	55
<b>2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke</b>					
Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks <u>wesentlich</u> verbessert bzw. ermöglicht wird					
	2014 - 2017	87	± 33	84	28
* keine KV in 2013					
<b>3.) Straßenlandrückveräußerungen an Anlieger</b>					
Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche					
	2013 - 2017	50	± 31	50	49

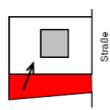
\* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

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

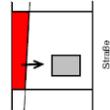
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken



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



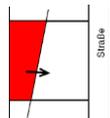
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)



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

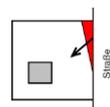
Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
1994	105	55	35
1995	120	60	45
1996	120	55	45
1997	130	55	50
1998	135	54	53
1999	135	54	53
2000	126	54	49
2001	121	54	49
2002	117	56	51
2003	122	52	45
2004	110	47	27
2005	106	47	28
2006	92	47	37
2007	87	39	25
2008	86	41	21
2009	84	47	27
2010	86	57	31
2011	71	60	38
2012	87	61	37
2013	88	60	40
2014	86	56	40
2015	84	62	39
2016	92	65	37
2017	90	70	38

2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke



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

3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger



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

Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
1994	100	28
1995	100	28
1996	90	32
1997	95	35
1998	92	34
1999	92	34
2000	92	38
2001	98	38
2002	97	38
2003	101	37
2004	101	45
2005	103	47
2006	94	50
2007	89	44
2008	91	49
2009	90	49
2010	87	50
2011	80	51
2012	80	54
2013	80	53
2014	90	53
2015	89	51
2016	90	48
2017	87	50

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition und allgemeine Informationen

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

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

Weichen im Einzelfall Grundstücke in den wertbestimmenden Merkmalen vom Bodenrichtwertgrundstück ab, so sind diese Abweichungen durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte werden im Rahmen einer speziell einberufenen Sitzung vom Gutachterausschuss beschlossen. Dabei wirkt auch ein ehrenamtlicher Gutachter des jeweiligen Finanzamtes mit. Die Bodenrichtwerte sollen bis zum 31. März veröffentlicht werden. Die Art der Veröffentlichung und das Recht, dass jedermann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Mündliche Standardauskünfte sind gebührenfrei. Auskünfte größeren Umfangs oder schwieriger Art werden gegen Gebühr erteilt.

Bedingt durch die Änderungen der Erbschaft- und Schenkungssteuer in Verbindung mit der Änderung des BauGB wurden erstmalig Anfang 2011 für den Bereich des Oberbergischen Kreises Bodenrichtwertzonen beschlossen. Aufgrund des Streusiedlungscharakters im Oberbergischen hat sich die Anzahl der Bodenrichtwerte gegenüber den bisherigen lagetypischen Festlegungen mehr als vervierfacht. Dabei nehmen die Bodenrichtwerte in den Außenbereichslagen einen großen Raum ein. Zur Wertableitungen dieser Außenbereichslagen siehe nachfolgende Ausführungen unter Kap. 4.7.2. Die Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertzonen des Oberbergischen Kreises sind gemeindeweise auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte dargestellt bzw. im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) oder unter <https://rio.obk.de> abzurufen.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 werden über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) kostenfrei abgegeben. Über den Gutachterausschuss können auch darüber hinausgehende Formate abgegeben werden. Seit Ende 2006 besteht die Möglichkeit die Bodenrichtwerte im Internet unter der Adresse <https://rio.obk.de> aufzurufen. Hier kann man kostenfreie Auszüge im Format DIN A4 erzeugen. RIO steht für **R**aum**I**nformation **O**berberg. Hier werden flächendeckend für das Kreisgebiet Geoinformationen mit tlw. bester Aktualität bereitgestellt. So bietet zum Beispiel die Liegenschaftskarte tagesaktuell den Blick auf Grundstücke, Gebäude oder Nutzungsarten. RIO bietet dem Nutzer eine leichte Navigation, die ihn über Orte, Adressen oder über Flurstücke an das Ziel bringt. Neben den Bodenrichtwerten (Stichtage: 1.1.2004 bis 1.1.2018) finden Sie u.a. folgende Geoinformationen: Luftbilder, Flächennutzungspläne, Trinkwasserschutzzonen, Landschaftspläne, Informationen zum Landschafts- und Naturschutz, Bodenschätzungsergebnisse sowie die Karten des Liegenschaftskatasters. Für einige Gemeinden sind Informationen zur Abgrenzung von Ortslagensatzungen, Bebauungsplänen, zum Denkmalschutz und zu Bauplätzen vorhanden.

#### 4.7.2 Bodenrichtwertzonen im nicht überplanten Außenbereich

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

Bebaute Grundstücke im Außenbereich (§16 Absatz 2 ImmoWertV), deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich (vergl. 9.2.1 VW-RL). Der Wert der Außenbereichsflächen, die lediglich faktisches Bauland darstellen, steht in einer engen Beziehung zu den benachbarten Bodenrichtwerten in denjenigen Dorflagen, die entweder als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§34 BauGB) gelten oder denen aufgrund einer Satzung nach Absatz 6 des §35 BauGB Baulandqualität beizumessen ist. Generell hält der Gutachterausschuss in den Oberbergischen Gemeinden hier für das faktische Bauland im Außenbereich einen Abschlag von 30 % bzw. ein Wertniveau von 70 % an, was sich aus den erheblichen Einschränkungen im Baurecht begründet.

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

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

Rechnerisch wurden aus der guten, mittleren und mäßigen Dorflage Werte für ein gutes, mittleres und mäßiges Wertniveau für eine Außenbereichswohnlage abgeleitet, sachverständig auf 5 € gerundet und entsprechende Bodenrichtwertzonen beschlossen. In den Gemeinden Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald und Wipperfürth wurde eine vierte Bodenrichtwertzone (mäßig/mittel) eingeführt, um lokale Wertsprünge besser berücksichtigen zu können. Allen so beschlossenen 43 Bodenrichtwertzonen ist eine Ausweisung als MD bzw. W-Lage mit I- bis II-geschossiger offener Bauweise und einer Richtwertgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> gemeinsam.

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

In der Folge wurden rd. 3000 Teilzonen bzw. Teilflächen des faktischen Wohnbaulands und der faktischen Betriebsflächen sachkundig den beschlossenen Bodenrichtwertzonen innerhalb der jeweiligen Gemeinde zugeordnet.

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

### 4.7.3 Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Bauflächen

Bedingt durch den geringen Grundstücksverkehr und zur Vermeidung von Wertangaben für Einzelobjekte wurden zum Stichtag 01.01.2018 die bislang bereits vorhandenen Bodenrichtwerte für gewerbliches Bauland neu strukturiert.

Alle Bodenrichtwerte dieses Entwicklungszustandes wurden gemeindeweise einem gebietstypischen Wert der jeweiligen Lage zugeordnet.

Dadurch ergeben sich in 10 der 13 Städte bzw. Gemeinden im Oberbergischen Kreis jeweils drei Bodenrichtwertniveaus. Darüber hinaus werden in der Gemeinde Reichshof und im Stadtgebiet Wiehl je vier sowie für das Stadtgebiet Gummersbach fünf Stufen eingeführt.

Analog zu den „Bodenrichtwertzonen im nicht beplanten Außenbereich“ gilt auch hier, dass die ausgewiesenen Bodenrichtwertniveaus innerhalb einer Kommune jeweils eine Bodenrichtwertzone bilden. So können gegebenenfalls erforderliche Zu- und Abschläge aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten angebracht werden.

### 4.7.4 Das Bodenrichtwertinformationssystem BORISplus.NRW

BORISplus.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienrichtwerte (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen (soweit vom Gutachterausschuss beschlossen)
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- eine Allgemeine Preisauskunft zu Häusern (Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Freistehende Einfamilienhäuser) und Eigentumswohnungen
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt
- Immobilienpreisübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Immobilienmarkt
- Die Standardmodelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW)
- Alle Adressen der Gutachterausschüsse in NRW sowie weiterführende Links

Bei den Bodenrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste in die Bodenrichtwertzone abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das Details zum gewählten Bodenrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines .pdf-Dokumentes erzeugt werden.

Bei den Immobilienrichtwerten können die Werte und die beschreibenden Merkmale durch Klicken mit der linken Maustaste abgerufen werden. Es wird ein modales Fenster geöffnet, das die Details zum gewählten Immobilienrichtwert enthält. In diesem Fenster kann bei Bedarf ein Ausdruck in Form eines .pdf-Dokumentes erzeugt werden. Die Immobilienrichtwerte liegen nur in einigen wenigen Regionen in Nordrhein-Westfalen vor.

Die Grundstücksmarktberichte enthalten allgemeine Informationen und Daten über den Grundstücksmarkt sowie die nach §193 (3) BauGB zu ermittelnden "sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten".

Die Allgemeine Preisauskunft erlaubt die Abfrage von Informationen aus einer Kauffalldatenbank. Anhand einiger einfacher Kriterien zur Ermittlung eines mittleren Preisniveaus für ausgewählte Gebäudetypen wird eine Auswahl getroffen und der Mittelwert berechnet. Bei Bedarf kann ein Ausdruck

erzeugt werden, der das Ergebnis der Allgemeinen Preisauskunft einschließlich der Auswahlkriterien, eine Kaufpreisliste und ein Kartenauszug, in dem die Kauffälle dargestellt werden, enthält.

Weitere Produkte wie die qualifizierte Preisauskunft als amtliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Daten zur Wertermittlung oder weitere Marktdaten der Gutachterausschüsse werden sukzessive in den nächsten Jahren über BORISplus.NRW erhältlich sein.

Was kann BORISplus.NRW?

- mit BORISplus.NRW kann jeder Bodenrichtwertinformationen in ganz Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke erhalten
- mit BORISplus.NRW kann jeder Immobilienrichtwertinformationen in einigen Regionen von Nordrhein-Westfalen auf dem Hintergrund verschiedener Kartenwerke erhalten
- mit BORISplus.NRW kann jeder Grundstücksmarktberichte einsehen und abrufen
- eine erste Markteinschätzung für typische Wohnimmobilien geben
- mit BORISplus.NRW kann jeder Adressen und weitere Informationen der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse erhalten
- über BORISplus.NRW können die Standardmodelle der AGVGA.NRW heruntergeladen werden

Was kann BORISplus.NRW nicht?

- BORISplus.NRW liefert keine Bodenwerte für konkrete Grundstücke
- BORISplus.NRW liefert keine Verkehrswerte über bebaute oder unbebaute Grundstücke
- BORISplus.NRW liefert keine Kaufpreise für konkrete Objekte

Was ist kostenfrei?

Alle Daten können gemäß den Nutzungsbedingungen von "Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0" (dl-de/by-2-0) kostenfrei genutzt werden. Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) einsehen. Dies bezieht auch folgendes mit ein:

- die Ansicht und den Ausdruck der Boden- und Immobilienrichtwerte mit ihren erläuternden Merkmalen,
- die Ansicht und den Download der Grundstücksmarktberichte und
- die Angabe des mittleren Kaufpreises bei der Allgemeinen Preisauskunft sowie der Ausdruck einschließlich der Liste der ausgewählten Vergleichsobjekte in anonymisierter Form mit ungefährender Lage im Stadt-/Gemeindegebiet

#### **4.7.5 Gebietstypische Bodenrichtwerte**

Nachfolgende Tabelle enthält keine Werte für den Geschosswohnungsbau. Die gebietstypischen Werte beziehen sich auf den individuellen Wohnungsbau. Sie spiegeln typische Bodenwerte von Wohnbaugrundstücken in den Hauptgemeindeorten und den jeweiligen dörflichen Lagen wider und zeigen das Preisniveau innerhalb einer Gemeinde auf.

Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind Durchschnittswerte auf Basis der 2018er Bodenrichtwerte, die für Grundstücksbewertungen i.d.R. nicht geeignet sind. Im konkreten Einzelfall sollte der entsprechende Bodenrichtwert bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt oder über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) bzw. <https://rio.obk.de> eingesehen werden.



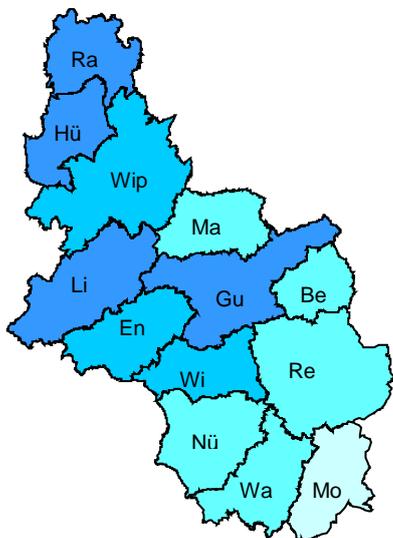


Die nachfolgende Tabelle enthält die gebietstypischen Bodenrichtwerte für Gewerbebauland. Sie zeigt das Preisniveau von Gewerbebauland innerhalb einer Gemeinde auf. Wie in Kap. 4.7.3. beschrieben, dienen sie auch als Ausgangswert für gewerbliche Bodenrichtwertzonen im unbeplanten Außenbereich.

<b>Stadt / Gemeinde</b>	gute Lage [€/m <sup>2</sup> / BRW-Nr. / Position]	mittel/gut Lage [€/m <sup>2</sup> / BRW-Nr. / Position]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> / BRW-Nr. / Position]	mäßig/mittel Lage [€/m <sup>2</sup> / BRW-Nr. / Position]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> / BRW-Nr. / Position]
<b>Bergneustadt</b>	40 401816 Dörspestr. / Lingesten		35 405818 Pernze		25 412311 Hackewiese
<b>Engelskirchen</b>	55 815118 Büchlerhausen		45 822018 Overrather Str.		35 813311 Oststr.
<b>Gummersbach</b>	45 1213412 Herreshagen	40 1234518 Rebbelroth	35 1246011 Dieringhauser Str.	30 1221218 Niedermhagen	25 1262014 Wegescheid
<b>Hückeswagen</b>	55 1605017 Winterhagen		40 1633411 Kobeshofen		30 1633118 Mühlenberg
<b>Lindlar</b>	55 2021815 Klause		35 2024311 Bolzenbach		25 2017115 Niederhabbach
<b>Marienheide</b>	45 2411218 Rodt		35 2400411 Am Krüenberg		25 2421911 Hüttenermühle
<b>Morsbach</b>	35 2804617 Lichtenberg (Nordwest)		25 2810011 Schlechtingen		20 2820311 Erblingen
<b>Nümbrecht</b>	40 3226518 Elsenroth		30 3204511 Gaderoth / Breunfeld		25 3227511 Homburger Papiermühle
<b>Radevormwald</b>	55 3604117 Radevormwald / Rädereichen		40 3601811 Industriestr.		30 3614411 Dahlerau
<b>Reichshof</b>	40 4044118 Wehnraht		30 4005511 Euelerhammer	25 4021418 Blankenbacher Str.	20 4004818 Am Bahnhof
<b>Waldbröl</b>	40 4412018 Friedrich-Engels-Str.		35 4411818 Industriestr.		30 4403818 Morsbacher Str.
<b>Wiehl</b>	50 4814718 Am Verkehrskreuz / Bomig-West	40 4814918 Albert-Einstein-Str. / Bomig-Ost	35 4801118 Ohlerhammer		30 4807014 Mühlen
<b>Wipperfürth</b>	40 5272318 Hämmem		35 5200818 Am Stauweiher		30 5236418 Egerpohl

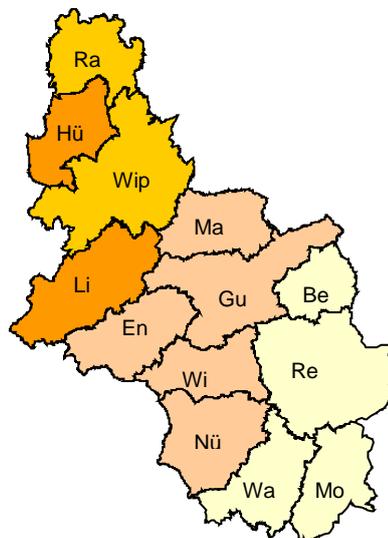
### 4.7.6 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe

Nachfolgende Grafik zeigt die Durchschnittswerte in den entsprechenden Lagen:



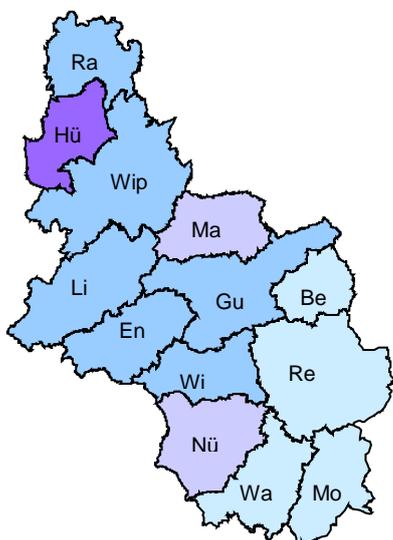
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – gute Wohnlage (jeweilige Hauptgemeindeorte)

- bis 90 €/m<sup>2</sup>
- 91 – 130 €/m<sup>2</sup>
- 131 – 170 €/m<sup>2</sup>
- über 170 €/m<sup>2</sup>



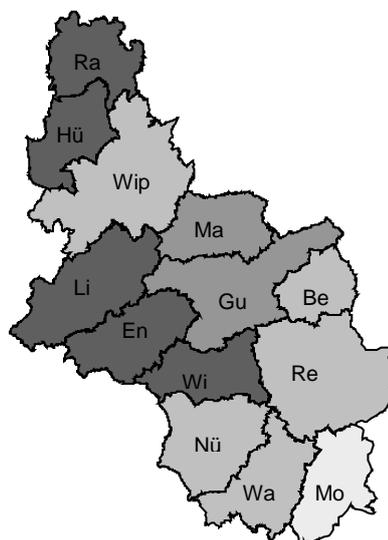
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - mittlere Wohnlage (Hauptgem.ort/Dorflage)

- bis 80 €/m<sup>2</sup>
- 81 – 100 €/m<sup>2</sup>
- 101 – 120 €/m<sup>2</sup>
- über 120 €/m<sup>2</sup>



Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - mäßige Wohnlage (Dorflagen)

- bis 50 €/m<sup>2</sup>
- 51 – 65 €/m<sup>2</sup>
- 66 – 80 €/m<sup>2</sup>
- über 80 €/m<sup>2</sup>



Gewerbebauland, gute Lage

- bis 35 €/m<sup>2</sup>
- 36 – 40 €/m<sup>2</sup>
- 41 – 45 €/m<sup>2</sup>
- über 45 €/m<sup>2</sup>

#### 4.7.7 Umrechnungskoeffizienten

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke (W, MD, MI) wurde ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis je m<sup>2</sup> ermittelt. Abhängigkeiten von der Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus sowie von der Ausnutzbarkeit sind aufgrund des vorliegenden Datenmaterials nicht nachweisbar.

Der Schwerpunkt der veräußerten Grundstücksflächen für Wohnbauflächen und Mischgebiete im Oberbergischen Kreis liegt zwischen 400 und 900 m<sup>2</sup>. Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 680 m<sup>2</sup>. Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch noch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1000 m<sup>2</sup> und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 217 Kauffälle des Jahres 2017 untersucht.

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

Aus dem Datenmaterial ergab sich folgende lineare Abhängigkeit:

$$y = (-0,0325)x + 120,45 \quad (x = \text{Grundstücksgröße})$$

Das untersuchte Datenmaterial beinhaltet zwar Flächen zwischen 200 und 1.300 m<sup>2</sup>, sollte auf Grund der Streuung jedoch lediglich in einem Bereich von 300 bis 1.100 m<sup>2</sup> angewandt werden. Für darüber hinaus gehende Flächen sollte ggf. eine sinnvolle Aufteilung zwischen Vorder- und Hinterlandflächen vorgenommen werden.

Oben stehende Formel und unten stehende Korrekturfaktoren gelten grundsätzlich für alle Bodenrichtwertzonen im Oberbergischen Kreis, mit Ausnahme solcher Bodenrichtwerte, deren Ausweisung sich auf eine Spanne bezieht (Bsp.: 200 – 400 m<sup>2</sup>, 300 – 600 m<sup>2</sup>, ...). Im Stadtgebiet Hückeswagen ist darüber hinaus zu unterstellen, dass der Wert von Zonen mit Spannenangaben auch auf ein Grundstück anzuhalten ist, das größer als 600 m<sup>2</sup> ist, es sei denn, dass dieses Grundstück Anlass zur besonderen Abstellung gibt (z.B. spezieller Zuschnitt).

#### Anwendungsbeispiel der obigen Formel:

Bewertungsgrundstück: 450 m<sup>2</sup>  
 Bodenrichtwertgrundstück: 600 m<sup>2</sup>  
 Bodenrichtwert: 130 €/m<sup>2</sup>, W-o-II-600

$$y_{600} = (-0,0325) \times 600 + 120,45 = 100,95$$

$$y_{450} = (-0,0325) \times 450 + 120,45 = 105,825$$

Umrechnung:  
 $130 \text{ €/m}^2 \times 105,825 / 100,95 = 136,24 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 136,- \text{ €/m}^2$

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

**Umrechnungsfaktoren: Bodenrichtwertgrundstück / Grundstücksfläche**

zu bewertende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Größe des Bodenrichtwertgrundstückes in m <sup>2</sup>			
	500	600	700	800
	<b>Korrekturfaktoren</b>			
300	1,062	1,097	1,133	
350	1,047	1,080	1,116	
400	1,031	1,064	1,100	1,138
450	1,016	1,048	1,083	1,120
500	<b>1,000</b>	1,032	1,067	1,103
550	0,984	1,016	1,050	1,086
600	0,969	<b>1,000</b>	1,033	1,069
650	0,953	0,984	1,017	1,052
700	0,938	0,968	<b>1,000</b>	1,034
750	0,922	0,952	0,983	1,017
800	0,906	0,936	0,967	<b>1,000</b>
850	0,891	0,920	0,950	0,983
900	0,875	0,903	0,933	0,966
950		0,887	0,917	0,948
1000		0,871	0,900	0,931
1050			0,884	0,914
1100			0,867	0,897

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsgrundstück: 450 m<sup>2</sup>  
 Bodenrichtwertgrundstück: 600 m<sup>2</sup>  
 Bodenrichtwert: 130 €/m<sup>2</sup>, W-o-II-600

Umrechnung:  
 $130 \text{ €/m}^2 \times 1,048 = 136,24 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 136,- \text{ €/m}^2$

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

**4.7.8 Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahl**

Einigen Bodenrichtwerten wurde anstelle der Flächengröße das Attribut Geschossflächenzahl (GFZ) zugeordnet. Da der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises keine eigenen Umrechnungsfaktoren abgeleitet hat, empfiehlt er bei einer abweichenden GFZ die Anwendung der von *Manfred Vogels* in „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“ (5. überarb. Aufl. - Wiesbaden ; Berlin : Bauverlag 1996 ; ISBN 3-7625-3183-8 ; Seite 48 f.) veröffentlichten Faktoren.

Die empfohlene Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen nach M. Vogels erfolgt demnach für gleichartige Grundstücke bis 60 m Tiefe anhand der nachfolgend angegebenen Aufzählungen (1) bis (3), und für gleichartige Grundstücke über 60 m Tiefe anhand der nachfolgenden Aufzählungen (1) bis (4).

$$(1) B_{(GFZv)} = BRW_{(GFZs)} \times F$$

$$(2) F = 1 / x + (1 - 1 / x) \times GFZv / GFZs$$

(3) Teilwerte  $x$  (für Grundstücke bis 60 m Tiefe) nach Vogels:

lfd. Nr.	Grundstücks-lage	Grundstücksgruppe		
		1	2	3
1	kleine und mittlere Dörfer	1,15	-/-	
2	größere Dörfer	1,20	1,33	
3	Randlagen von Kleinstädten	1,33	1,50	1,75
4	Randlagen von Großstädten	1,50	1,75	2,25
5	Kleinstadtzentren, Großstadtvororte	1,75	2,25	3,00
6	Zentren von Großstadtvororten	-/-	3,00	5,50
7	Großstadtzentren	-/-	5,50	
Grundstücksgruppe 1: Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke				
Grundstücksgruppe 2: Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke				
Grundstücksgruppe 3: Geschäftsgrundstücke				

(4)  $x$ -Wert Multiplikatoren ( $x_2$ ) der Teilwerte  $x$  (für Grundstücke über 60 m Tiefe) nach Vogels:

Vogels schreibt dazu: „...bei Tiefen über 60 m, oder wenn das Gelände nur in einer Art genutzt werden kann, die eindeutig geringerwertig ist, muss man zur Zonenbewertung übergehen oder – sofern man eine Berücksichtigung über die GFZ vorsieht – mit höheren Teilwerten „ $x$ “ arbeiten...“

Für tiefere Grundstücke muss man die unter (3) aufgeführten Teilwerte- $x$  mit den nachfolgenden  $x$ -Wert Multiplikatoren multiplizieren.

Tabelle der  $x$ -Wert Multiplikatoren ( $x_2$ ) der Teilwerte  $x$  (für Grundstückstiefen über 60 m) nach Vogels:

Grundstückstiefen	Multiplikatoren
- über 60 m bis 80 m:	1,2 - 1,5
- über 80 m bis 100 m:	1,2 - 2,0
- über 100 m bis 130 m:	1,75 - 3,0

Eine Untersuchung bezüglich der Teilwerte  $x$  und der  $x$ -Wert Multiplikatoren hinsichtlich des Oberbergischen Kreises erfolgte durch den Gutachterausschuss nicht.

Abkürzungen:

GFZ = Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der Vollgeschosse nach landesrechtlichen Vorschriften) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

GFZ<sub>v</sub> = Geschossflächenzahl des vorhandenen bzw. zu bewertenden Grundstücks

GFZ<sub>s</sub> = Geschossflächenzahl des Soll- bzw. Vergleichsgrundstücks bzw. Bodenrichtwertgrundstücks

B<sub>(GFZ<sub>v</sub>)</sub> = Gesuchter Bodenwert des vorhandenen bzw. zu bewertenden Grundstücks mit GFZ<sub>v</sub>

BRW<sub>(GFZ<sub>s</sub>)</sub> = Bodenrichtwert mit GFZ<sub>s</sub>

F = Faktor

$x$  = Teilwert (Teilwerte siehe weiter unten!)

$\times$  = Multiplikationszeichen

Berechnungsbeispiel (für Grundstücke bis 60 m Tiefe):

$$\begin{aligned}
 B_{(GFZv)} &= ? \text{ €/m}^2 \\
 GFZv &= 0,9 \\
 \\ 
 BRW_{(GFZs)} &= 100 \text{ €/m}^2 \\
 GFZs &= 1,2 \\
 \mathbf{x} &= 1,50 \text{ (Randlagen von Kleinstädten)} \\
 \\ 
 \mathbf{F} &= 1 / \mathbf{x} + ( 1 - 1 / \mathbf{x} ) \times GFZv / GFZs \\
 &= 1 / 1,50 + ( 1 - 1 / 1,50 ) \times 0,9 / 1,2 \\
 &= 0,92 \\
 \\ 
 B_{(GFZv)} &= BRW(GFZs) \times F \\
 &= 100 \text{ €/m}^2 \times 0,92 \\
 &= 92,00 \text{ €/m}^2
 \end{aligned}$$

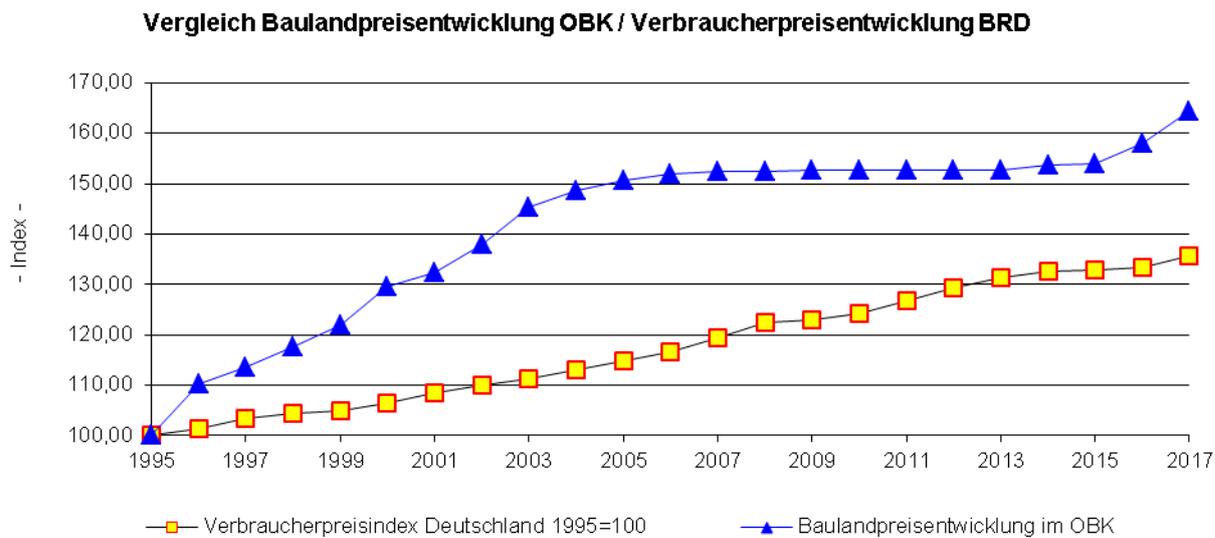
**4.7.9 Indexreihen**

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

Jahr	1995 = 100	2010 = 100
1960	11,2	7,3
1961	12,1	7,9
1962	13,0	8,5
1963	14,1	9,2
1964	15,2	10,0
1965	16,4	10,8
1966	17,7	11,6
1967	19,2	12,6
1968	20,7	13,5
1969	22,4	14,6
1970	24,1	15,8
1971	26,1	17,1
1972	28,2	18,4
1973	30,4	19,9
1974	32,8	21,5
1975	35,5	23,2
1976	38,3	25,1
1977	42,2	27,6
1978	48,5	31,7
1979	55,7	36,5
1980	64,1	42,0
1981	76,9	50,4
1982	76,9	50,4
1983	76,9	50,4
1984	76,9	50,4
1985	76,9	50,4
1986	76,9	50,4
1987	76,9	50,4
1988	76,9	50,4

Jahr	1995 = 100	2010 = 100
1989	76,9	50,4
1990	76,9	50,4
1991	83,9	55,0
1992	84,3	55,2
1993	94,8	62,1
1994	97,3	63,7
1995	<b>100,0</b>	65,5
1996	110,3	72,2
1997	113,6	74,4
1998	117,5	77,0
1999	121,9	79,9
2000	129,6	84,9
2001	132,4	86,7
2002	137,9	90,3
2003	145,3	95,2
2004	148,5	97,2
2005	150,6	98,6
2006	151,9	99,5
2007	152,5	99,9
2008	152,5	99,9
2009	152,7	100,0
2010	152,7	<b>100,0</b>
2011	152,7	100,0
2012	152,7	100,0
2013	152,7	100,0
2014	153,6	100,6
2015	153,9	100,8
2016	158,0	103,5
2017	164,4	107,6

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



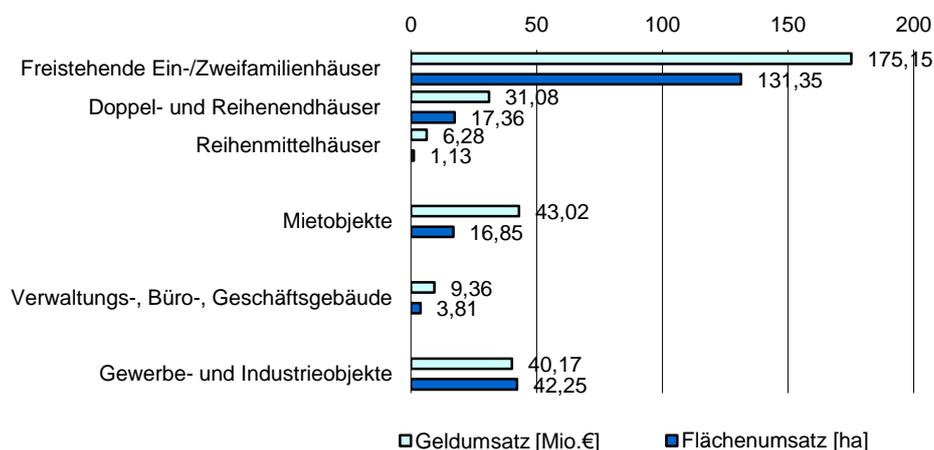
Quelle: Statistisches Bundesamt (Der Verbraucherpreisindex basiert auf das Jahr 2010 und wurde auf 1995 umgerechnet)

## 5 Bebaute Grundstücke

In den nachstehenden Zahlen sind alle Verkäufe und Zwangsversteigerungen einschl. der landwirtschaftlichen Betriebe enthalten. Es wurden keine Verträge herausgefiltert. Die Anzahl der „sonstigen bebauten Objekte“ ist wie im Vorjahr sehr hoch. Dies liegt daran, dass dem Gutachterausschuss nicht alle ergänzenden Fragebögen zurückgesandt wurden und eine Zuordnung der Gebäude auf Grund von Kennziffern aus dem Kataster nicht mehr ohne erheblichen Mehraufwand möglich ist. Aus diesem Grunde wird an dieser Stelle keine Aussage mehr zu Umsätzen oder Veränderungen gegenüber dem Vorjahr getätigt.

Gebäudenutzung	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser (gesamt)	1290	212,51	149,84
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1035	175,15	131,35
Doppel- und Reihenendhäuser	216	31,08	17,36
Reihenmittelhäuser	39	6,28	1,13
Mietobjekte	130	43,02	16,85
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftshäuser	11	9,36	3,81
Gewerbe- und Industrieobjekte	64	40,17	42,25
Sonstige bebaute Objekte – nicht zuzuordnen	146	25,41	94,96
<b>Summe</b>	<b>1641</b>	<b>330,47</b>	<b>307,71</b>

Geld- und Flächenumsatz



## 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	58	8,68	6,69
Engelskirchen	94	17,98	12,22
Gummersbach	165	27,74	17,64
Hückeswagen	35	7,03	6,36
Lindlar	65	14,03	6,34
Marienheide	61	9,65	7,51
Morsbach	49	7,00	6,28
Nümbrecht	97	14,56	12,71
Radevormwald	39	7,94	7,16
Reichshof	110	17,37	19,34
Waldbröl	81	12,47	8,89
Wiehl	130	20,17	14,43
Wipperfürth	51	10,55	5,76
<b>OBK</b>	<b>1035</b>	<b>175,15</b>	<b>131,35</b>

### Doppel- und Reihenendhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	3	0,43	0,15
Engelskirchen	15	2,30	1,05
Gummersbach	35	4,71	2,24
Hückeswagen	19	2,91	1,08
Lindlar	27	4,91	1,36
Marienheide	12	1,98	0,85
Morsbach	7	0,67	0,69
Nümbrecht	19	2,06	2,73
Radevormwald	21	3,46	1,13
Reichshof	11	0,72	2,59
Waldbröl	13	1,19	0,92
Wiehl	20	2,79	1,70
Wipperfürth	14	2,95	0,88
<b>OBK</b>	<b>216</b>	<b>31,08</b>	<b>17,36</b>

**Reihenmittelhäuser:**

<b>Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
Bergneustadt	3	0,38	0,07
Engelskirchen	0		
Gummersbach	7	1,06	0,22
Hückeswagen	8	1,41	0,19
Lindlar	0		
Marieneide	1	1)	
Morsbach	0		
Nümbrecht	1	1)	
Radevormwald	14	2,55	0,42
Reichshof	0		
Waldbröl	1	1)	
Wiehl	2	0,27	0,05
Wipperfürth	2	0,31	0,06
<b>OBK</b>	<b>39</b>	<b>6,28</b>	<b>1,13</b>

1) Aus Datenschutzgründen keine Angabe.

Nachfolgende Tabelle zeigt den Geldumsatz aller Ein- und Zweifamilienhäuser (einschl. Doppel- und Reihenhäuser) pro Einwohner:

<b>Gemeinde</b>	<b>Geldumsatz in € pro Einwohner</b>
Engelskirchen	1042
Nümbrecht	987
Reichshof	965
Wiehl	923
Lindlar	886
Marieneide	877
Hückeswagen	746
Morsbach	738
Waldbröl	713
Gummersbach	665
Wipperfürth	646
Radevormwald	620
Bergneustadt	501
<b>OBK</b>	<b>778</b>

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

Zum Nordkreis zählen die Städte und Gemeinden Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth und Lindlar. Hier liegt der Schwerpunkt der Verkäufe zwischen 125.000 € und 250.000 €.

Zum Mittelkreis zählen die Städte und Gemeinden Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, und Wiehl. Der Schwerpunkt der Verkäufe liegt hier zwischen 100.000 € und 250.000 €.

Zum Südkreis werden die Städte und Gemeinden Bergneustadt, Reichshof, Nümbrecht, Waldbröl und Morsbach zusammengefasst. Der Schwerpunkt befindet sich hier, wie im Vorjahr zwischen 50.000 € und 200.000 €. Die Zuordnung von Bergneustadt zum Südkreis erfolgt auf den langjährigen Untersuchungen zur Marktanpassung.

Häufigkeitsverteilung des Gesamtkaufpreises aller bebauten Objekte in der Region bzw. Stadt/Gemeinde

Klasse in Tsd.	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal
< 50	16	8	17	10	7	13	12	36	6	8	22	17	13
75	3	3	2	2	5	11	3	3	2	6	8	15	5
100	2	3	6	5	6	21	6	10	5	11	14	18	18
125	5	10	6	4	9	39	10	16	11	11	7	14	13
150	11	13	6	7	8	37	15	21	7	9	19	19	13
175	6	8	8	4	24	36	13	14	18	12	17	16	14
200	6	15	8	8	15	27	15	21	12	5	15	8	13
225	7	8	12	5	10	20	6	14	3	1	9	8	7
250	6	5	12	8	12	11	6	15	6	3	6	5	9
275	6	8	4	8	8	11	5	8	2	4	4	6	5
300	6	9	4	4	8	9	1	4	0	2	5	5	4
325	2	6	5	4	7	13	0	3	0	0	5	5	0
350	3	1	2	4	3	3	1	2	0	1	2	0	0
375	1	4	2	2	1	7	0	4	2	0	0	2	0
400	1	4	3	4	2	1	0	2	1	0	2	0	1
500	7	5	2	4	3	3	1	1	3	1	2	3	2
> 500	3	3	3	6	1	12	1	5	3	3	3	3	3

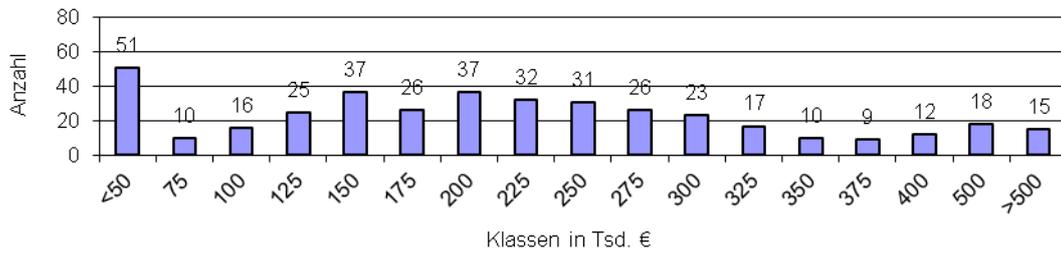
Nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der verkauften Grundstücksflächen aller bebauten Grundstücke. Auch hier sind regionale Unterschiede erkennbar.

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

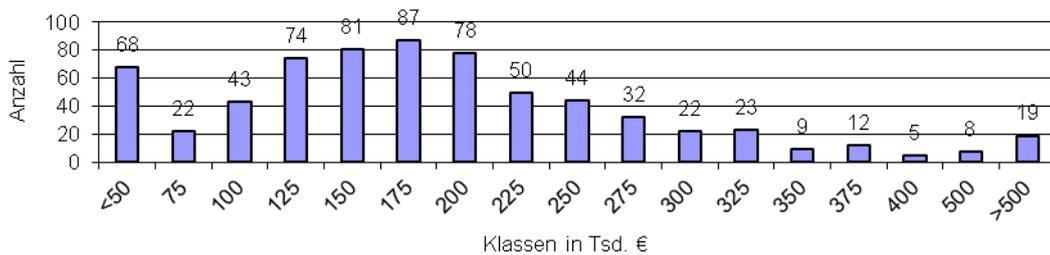
Klasse in m <sup>2</sup>	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal
< 300	25	16	29	10	7	16	1	20	8	3	9	7	8
400	9	5	7	8	13	21	10	11	2	3	11	5	8
500	4	21	6	9	14	23	9	11	1	4	7	5	10
600	3	11	8	6	10	32	12	15	7	6	4	14	7
700	3	10	10	13	11	30	4	21	11	10	10	12	13
800	9	7	7	1	11	28	3	16	7	6	13	13	12
900	4	3	4	5	5	20	10	17	7	5	4	9	7
1000	5	8	4	4	9	13	6	14	13	7	11	6	8
1100	5	2	2	6	7	14	8	9	5	7	12	11	8
1200	3	4	2	3	5	9	5	2	0	1	8	6	8
1300	0	3	2	2	8	8	5	3	3	2	4	1	7
1400	1	2	2	2	5	8	3	5	2	1	5	2	2
1500	1	1	1	1	3	4	2	4	2	1	6	5	3
> 1500	15	18	17	18	20	46	14	30	12	15	32	44	16

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - alle bebaute Objekte:

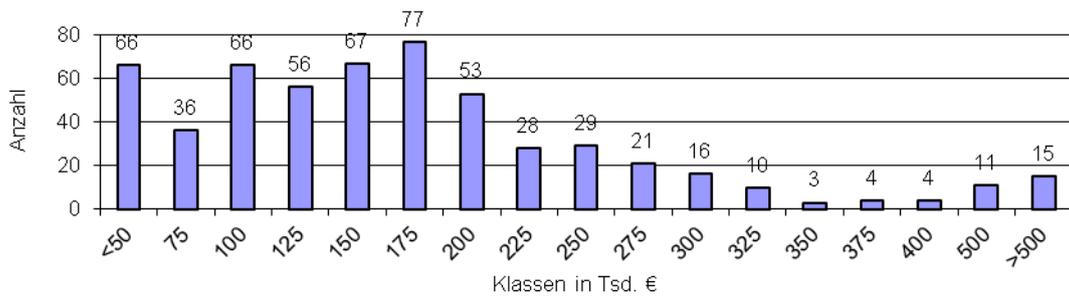
**Nordkreis**



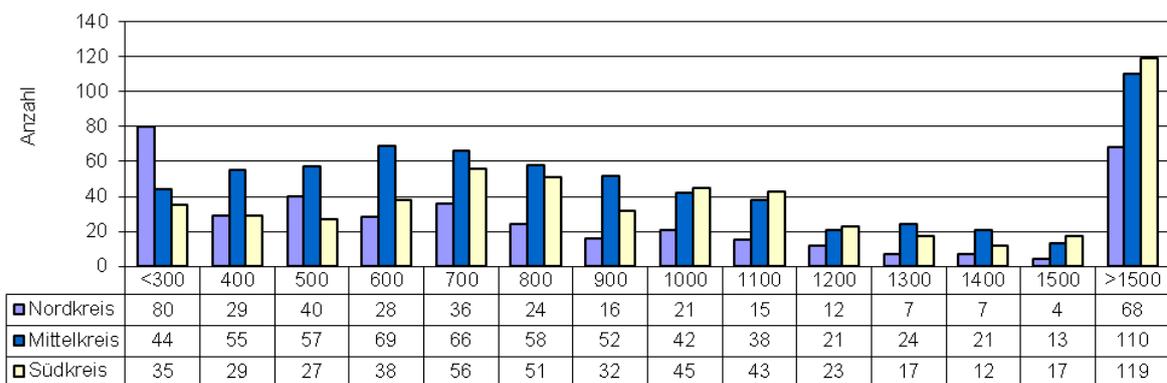
**Mittelkreis**



**Südkreis**



**Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen**



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

Auch beim individuellen Wohnungsbau liegen die Schwerpunkte ähnlich wie auf den vorherigen Seiten erläutert im Nordkreis zwischen 150.000 € und 250.000 €, im Mittelkreis zwischen 75.000 € und 250.000 € und im Südkreis zwischen 50.000 € und 200.000 €.

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

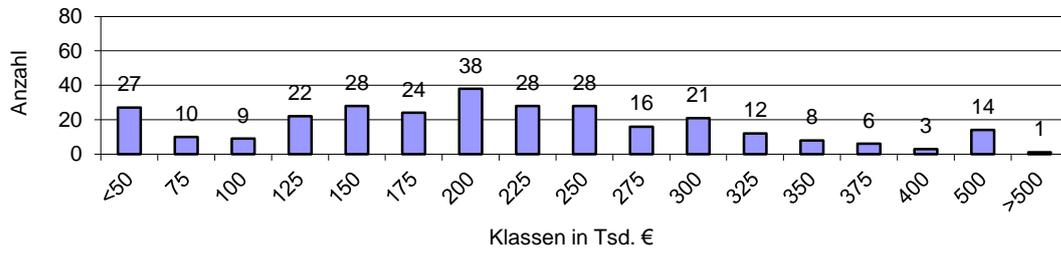
Klasse in Tsd. €	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal
< 50	7	5	10	5	6	7	7	25	4	7	19	13	8
75	4	2	2	2	5	10	2	2	2	3	3	12	4
100	2	3	2	2	7	16	4	12	4	9	14	18	15
125	4	8	6	4	12	39	9	15	11	8	8	11	10
150	6	12	3	7	5	31	8	21	7	8	17	16	11
175	5	8	7	4	17	28	10	15	16	9	17	16	18
200	5	14	7	12	10	23	14	20	10	2	14	8	10
225	6	8	9	5	12	16	6	8	4	1	9	7	6
250	9	3	10	6	11	10	7	12	2	2	4	3	5
275	3	6	4	3	5	5	4	10	2	3	2	3	5
300	5	9	3	4	7	7	0	3	1	3	4	6	2
325	1	3	3	5	4	7	2	1	0	0	0	2	1
350	2	2	3	1	3	5	1	1	0	0	4	1	0
375	0	3	2	1	0	2	0	4	0	0	1	1	0
400	0	2	0	1	3	0	0	1	1	0	1	1	0
500	3	3	3	5	2	1	0	2	0	0	0	2	0
> 500	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0

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

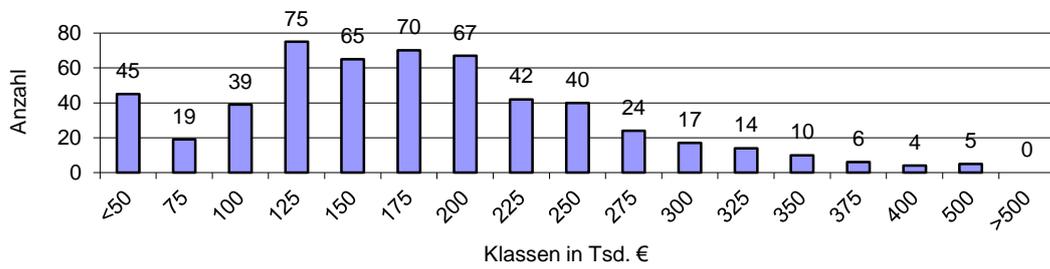
Klasse in m²	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal
< 300	18	14	24	4	6	12	0	10	5	1	5	6	3
400	9	5	6	6	10	18	9	10	2	3	11	4	6
500	3	20	3	9	12	16	7	10	1	4	7	4	9
600	3	11	6	3	10	30	12	13	6	4	4	12	6
700	2	8	7	12	11	23	4	20	10	8	10	11	11
800	7	7	4	1	9	20	3	15	6	6	13	12	11
900	3	3	3	5	5	18	9	15	6	4	3	6	7
1000	4	4	3	4	5	9	6	13	10	6	10	6	8
1100	4	1	2	6	6	12	6	9	5	7	11	10	7
1200	1	3	2	1	3	8	1	2	0	1	8	5	8
1300	0	3	0	2	6	6	4	3	2	2	3	1	5
1400	1	1	2	2	5	6	2	5	2	0	4	2	1
1500	0	1	1	1	3	3	1	4	2	1	3	5	3
> 1500	6	11	10	11	17	26	9	22	6	8	25	35	9

Verteilung des Gesamtkaufpreises und der Gesamtfläche - nur individueller Wohnungsbau:

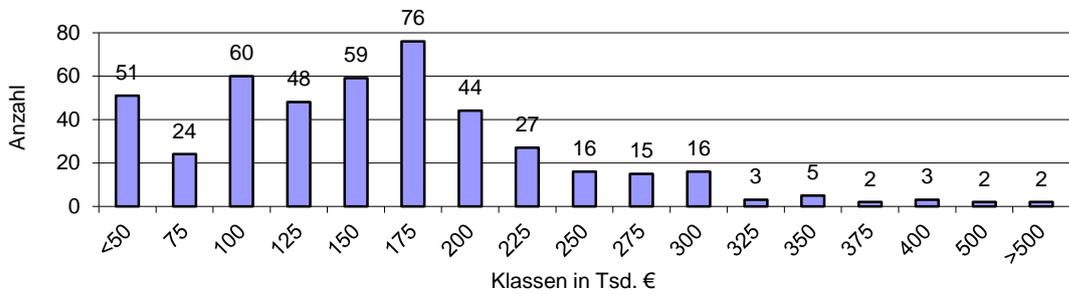
**Nordkreis**



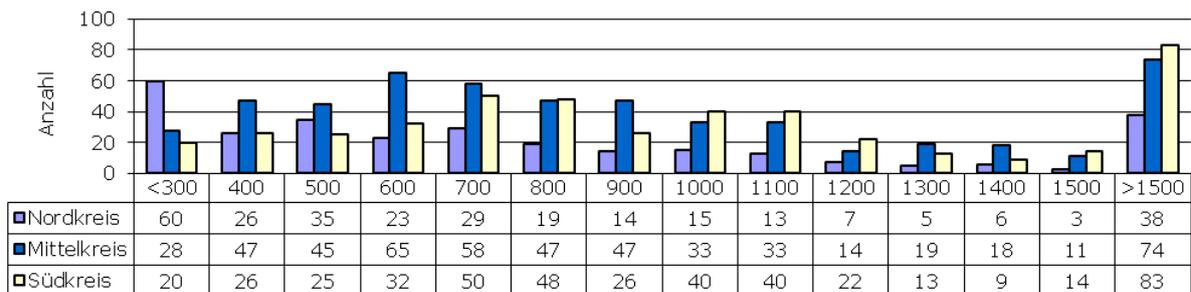
**Mittelkreis**



**Südkreis**



Verteilung der veräußerten Grundstücksflächen - nur individueller Wohnungsbau -



## 5.1.1 Durchschnittspreise

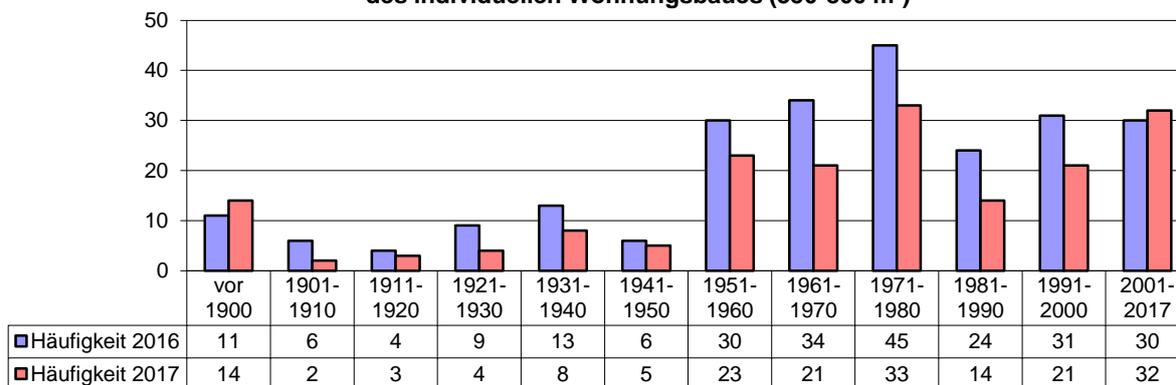
### 5.1.1.1 Einzelhäuser

Der Mittelwert für **freistehende, wiederverkaufte Einzelhäuser** (Ein- und Zweifamilienhäuser) betrug **rd. 185.600 €** bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 146 m<sup>2</sup> ( $\pm 47$  m<sup>2</sup>) und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 605 m<sup>2</sup> ( $\pm 115$  m<sup>2</sup>). Die Standardabweichung betrug rd.  $\pm 78.900$  €, der Median lag bei 175.000 €. Diese Werte konnten aus 336 Kaufverträgen abgeleitet werden. Entsprechend den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses wurden lediglich Objekte mit einer Grundstücksfläche von 350 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Darüber hinaus gibt es im Oberbergischen Kreis diverse Objekte, deren Grundstückgröße deutlich größer als 800 m<sup>2</sup> ist.



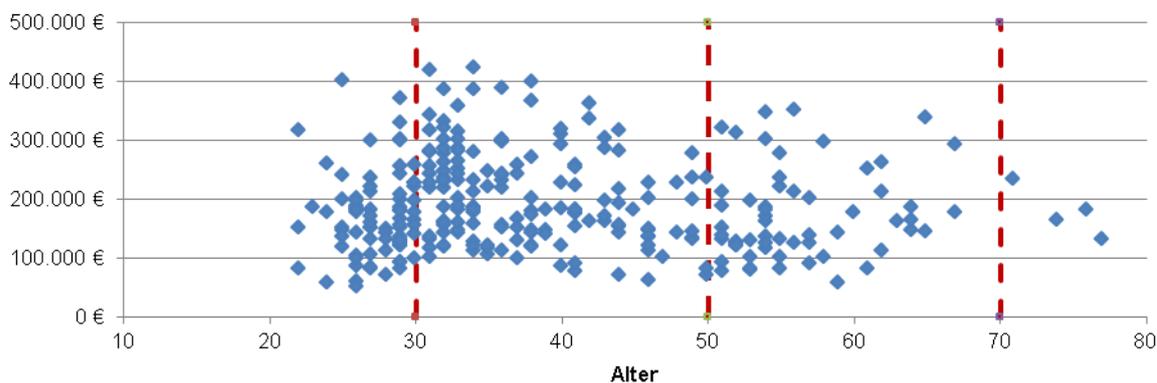
Damit liegt der Durchschnittswert ca. 9% über dem Vorjahresniveau. In der Gegenüberstellung der Verteilung der verkauften Objekte erkennt man, dass 2017 schwerpunktmäßig Objekte der Baujahresgruppe 1951-2017 verkauft wurden. Das mittlere Baujahr (1967) ist fast identisch mit dem letzten Jahr (2016: 1966).

**Verteilung der Baujahre bei verkauften, bebauten Grundstücken  
des individuellen Wohnungsbaues (350-800 m<sup>2</sup>)**



Betrachtet man die Altersstruktur der Käufer aller Ein- und Zweifamilienhäuser, stellt man fest, dass 54 % der Käufer zwischen 30 und 50 Jahre alt sind (2016 = 61 %). Rd. 24 % der Käufer sind jünger als 30 Jahre (2016 = 17 %). Rd. 21 % sind zwischen 50 und 70 Jahre (2016 = 20 %) und rd. 1 % älter als 70 Jahre. In der Grafik sind alle Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern dargestellt.

### Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser bezogen auf das Alter der Käufer



Nachfolgende Tabelle zeigt gemeindeweise die Durchschnittswerte freistehender wiederverkaufter Einzelhäuser:

Stadt/Gemeinde	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Anzahl
Bergneustadt	138.900 ±43.800	610 ±103	108 ±21	18
Engelskirchen	187.600 ±70.500	571 ±123	155 ±50	39
Gummersbach	186.400 ±82.700	606 ±108	136 ±42	63
Hückeswagen	199.700 ±86.700	591 ±127	146 ±53	12 *)
Lindlar	218.400 ±79.300	558 ±120	156 ±51	30
Marienheide	178.700 ±57.500	543 ±130	131 ±44	19
Morsbach	140.300 ±56.400	640 ±100	116 ±41	14
Nümbrecht	162.300 ±72.500	635 ±112	143 ±32	23
Radevormwald	246.400 ±69.900	675 ±66	150 **)	9 *)
Reichshof	146.800 ±74.400	638 ±116	155 ±44	29
Waldbrohl	157.800 ±52.400	624 ±103	148 ±56	27
Wiehl	205.500 ±76.600	626 ±101	150 ±46	37
Wipperfürth	275.500 ±89.900	605 ±131	189 ±66	16
Gesamt OBK	185.600 ±78.900	605 ±115	146 ±47	336

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

\*\*) In Radevormwald stand die Wohnfläche nur bei einem Kaufall zur Verfügung.

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

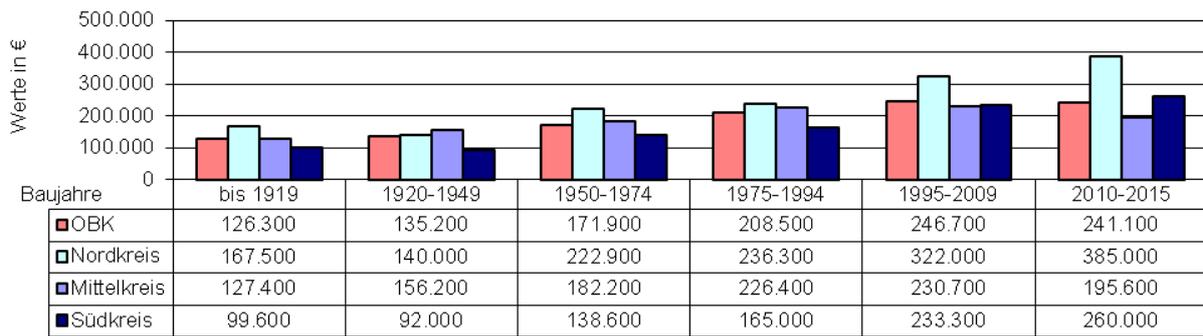
Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m²]	Ø Wohnfläche [m²]	Anzahl
bis 1919	126.300 ±49.700	637 ±112	120 ±33	20
1920-1949	135.200 ±82.200	588 ±156	117 ±44	13 *)
1950-1974	171.900 ±61.100	635 ±97	137 ±42	58
1975-1994	208.500 ±70.300	629 ±115	157 ±47	39
1995-2009	246.700 ±67.100	561 ±103	162 ±52	42
2010-2015	241.100 ±71.500	499 ±89	124 ±35	7 *)
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial			

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

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Durchschnittspreise der Gebäude in drei Baujahresklassen gegenüber dem Vorjahr positiv entwickelt haben.

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

### Durchschnittswerte für bebaute Grundstücke (350-800 m<sup>2</sup>) des individuellen Wohnungsbaues - Vergleich OBK mit den Regionen Nord, Mitte, Süd



#### 5.1.1.2 Doppelhäuser und Reihenendhäuser

Wiederverkaufte **Doppel- und Reihenendhäuser** (Ein- und Zweifamilienhäuser) wurden im Mittel mit **rd. 157.000 €** bei einer Standardabweichung von  $\pm 64.500$  € gehandelt (+12 % gegenüber 2016). Der Median lag bei 159.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksfläche betrug 358 m<sup>2</sup> ( $\pm 66$  m<sup>2</sup>), wobei hier lediglich Objekte mit einer Grundstücksgröße von 250 bis 500 m<sup>2</sup> untersucht wurden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 131 m<sup>2</sup> ( $\pm 38$  m<sup>2</sup>). Dieser Auswertung lagen 80 Objekte zugrunde.



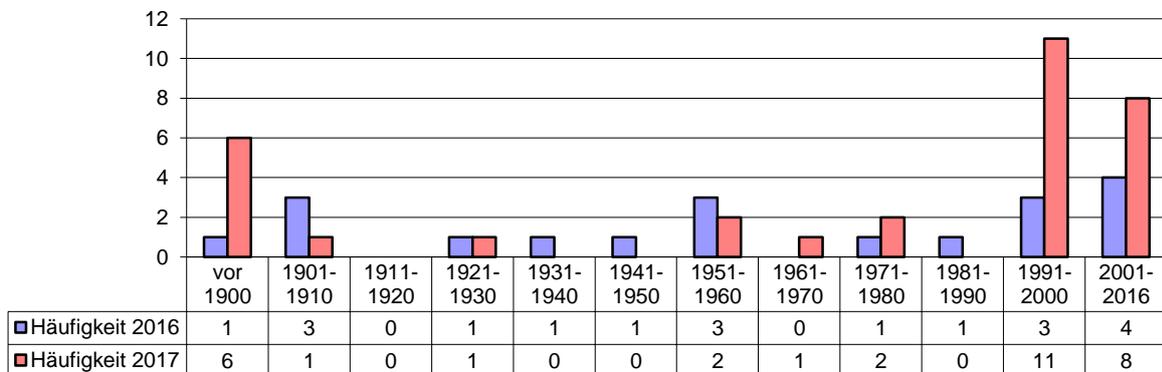
Wie in den Vorjahren kann auch für 2017 keine Aussage zu **Neubauwerten von Doppel- und Reihenendhäuser im Normaleigentum** gemacht werden. Die letzte Auswertung basiert auf Daten aus 2010 und wurde im GMB 2011 veröffentlicht.

In den letzten Jahren wurden jedoch auch **Neubauten von Doppelhaushälften sowie Reihenendhäuser im Wohnungseigentum** verkauft. 2015, 2016 und 2017 gab es hier keine Kauffälle. Es konnten 12 Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2014 ausgewertet werden. Der Durchschnittswert solcher Eigentumswohnungen betrug rd. 170.000 €. Die Spanne reichte von 142.000 € bis 193.500 €. Dies entspricht einem Durchschnittswert von rd. 1.610 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche (mittl. Wohnfläche 107 m<sup>2</sup>).

Im Jahr 2017 wurden jedoch **Doppelhaushälften sowie Reihenendhäuser in Form von Wohnungseigentum weiterverkauft** (kein Neubau). Es konnten 6 Kauffälle ausgewertet werden. Der Durchschnittswert solcher Eigentumswohnungen betrug **rd. 190.000 €** bei einer Standardabweichung von  $\pm 78.500$  €. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 100 m<sup>2</sup> ( $\pm 36$  m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 692 m<sup>2</sup> ( $\pm 132$  m<sup>2</sup>).

Folgende Tabelle zeigt die Verteilung der Baujahre bei Doppelhäusern mit einer Grundstücksfläche von 250 - 500 m<sup>2</sup> im Vergleich der Jahre 2016 und 2017. Das mittlere Baujahr fiel von 1961 in 2016 auf 1959 in 2017, bedingt durch den starken Anstieg der Baujahre vor 1900.

**Verteilung der Baujahre bei verkauften, bebauten Grundstücken des indiv. Wohnungsbaues (hier Doppelhäuser 250-500m<sup>2</sup>)**



Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (Flächen 250 - 500 m<sup>2</sup>):

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
bis 1949	102.300 ±51.600	377 ±102	150 ±71	3 *)
1950-1974	136.000 ±48.700	356 ±81	96 ±22	7 *)
1975-1994	195.000 ±54.300	377 ±61	151 ±41	10 *)
1995-2015	209.400 ±31.000	323 ±68	128 ±22	14 *)
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial			

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

Dem Gutachterausschuss lagen **weitere** auswertbare Verträge von **wiederverkauften Doppel- und Reihenhäusern** vor, deren Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1 000 m<sup>2</sup> lagen. Es handelt sich hierbei vorwiegend um ältere Gebäude. Hier betrug der Mittelwert **rd. 151.400 €** (+1 % gegenüber 2016) bei einer Standardabweichung von ±67.000 €. Der Median lag hier bei 154.000 €. Die durchschnittliche Gesamtgrundstücksfläche betrug 704 m<sup>2</sup> (±150 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 125 m<sup>2</sup> (±25 m<sup>2</sup>).

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (Flächen 501–1 000 m<sup>2</sup>):

Baujahr	Ø Grundstückswert [€]	Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
bis 1949	111.400 ±59.400	745 ±179	116 ±28	8 *)
1950-1974	184.800 ±75.200	768 ±194	115 ±23	7 *)
1975-2015	237.900 ±57.300	719 ±95	154 ±19	4 *)
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial			

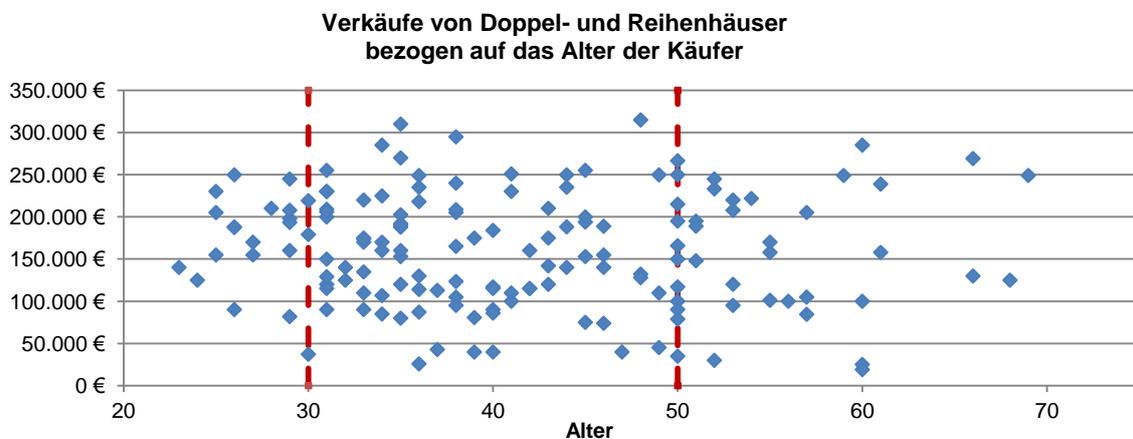
\*) Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.

### 5.1.1.3 Reihemittelhäuser

**Reihemittelhäuser** wurden im Mittel mit **rd. 170.500 €** gehandelt. Die Standardabweichung lag bei  $\pm 46.700$  €. Der Median lag bei 170.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 222 m<sup>2</sup> ( $\pm 43$  m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 119 m<sup>2</sup> ( $\pm 15$  m<sup>2</sup>). Dieser Auswertung lagen 24 Objekte (150 bis 300 m<sup>2</sup>) zugrunde. Der Durchschnittspreis lag unter dem Niveau von 2016. Das durchschnittliche Baujahr lag 2017 bei 1974 während es 2016 bei 1990 lag.



Betrachtet man die Altersstruktur der Käufer von Doppel- und Reihenhäusern (Grundstücksgrößen zwischen 150 und 500 m<sup>2</sup>) stellt man fest, dass 68 % der Käufer zwischen 30 und 50 Jahre alt sind (2016 = 73 %). Rd. 11 % der Käufer sind jünger als 30 Jahre (2016 = 10 %). Die restlichen 21 % sind älter als 50 Jahre (2016 = 17 %).



### 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Wie in den Vorjahren wurden die Vergleichswertfaktoren für bebaute Grundstücke auf Grundlage einer multiplen Regression\* ausgewertet. In den Korrelationsanalysen\* zeigte sich, dass folgende Parameter den größten Einfluss auf den Kaufpreis haben: Bodenrichtwertniveau, Baujahr, Wohnfläche. Die Grundstücksgrößen hatten einen geringen Einfluss, bei den Zwei- und Dreifamilienhausgrundstücken war der Einfluss statistisch nicht mehr nachweisbar. Der Einfluss der Ausstattung eines Gebäudes konnte auf Grund fehlender Angaben nicht gesondert untersucht werden. Man kann allerdings unterstellen, dass sich die Ausstattung mittelbar auch im Baujahr widerspiegelt.

Bei den Einfamilienhäusern mit/ohne Einliegerwohnung sowie bei den Doppel- und Reihenendhäusern der Baujahresgruppe 1950-2017 konnten regionale Unterschiede (Nord, Mitte, Süd-Ost) festgestellt werden. Dies entspricht auch den empirischen Beobachtungen, die der Gutachterausschuss über lange Jahre gemacht hat (vergl. a. S.109).

Für die Gebäudearten Zweifamilienhäuser, Dreifamilienhäuser (Kap. 5.2.2), Doppelhäuser und Reihenhäuser standen nicht genügend Kaufpreise zur Verfügung, um regionale Unterschiede feststellen und ableiten zu können.

Nachfolgend werden Faktoren angegeben, die jeweils mit den tatsächlichen Verhältnissen (Baujahr abzüglich 1800, Wohnfläche des Gebäudes, Bodenrichtwert, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, Grundstücksfläche) multipliziert werden müssen.

Zu den jeweiligen Faktoren werden Spannen angegeben. Diese beziehen sich auf das 10 %- bzw. 90 %-Perzentil; d.h. innerhalb dieser Spanne liegen 80 % der ausgewerteten Kaufpreise. Bei Anwendung der Formeln innerhalb dieser Spannbreiten führt die Berechnung i.d.R. zu plausiblen Werten.

Es wurden nur Kaufpreise bzw. Objekte ausgewertet, die folgende Bedingungen erfüllen:

- Gesamtkaufpreis max. 430.000 Euro
- Wohnflächen zwischen 45 und 370 m<sup>2</sup> sowie zwischen 100 und 400 m<sup>2</sup> (Dreifamilienhäuser)
- Grundstücksgröße zwischen 300 und 1500 m<sup>2</sup> sowie zwischen 250 und 1000 m<sup>2</sup> (Doppelhäuser) sowie zwischen 150 und 1000 m<sup>2</sup> (Reihenhäuser)
- ohne Garagen und Carport

Folgende Objekte wurden nicht ausgewertet:

- voll und wesentlich modernisierte Objekte
- sanierungsbedürftige Objekte mit einem hohen Anteil an Baumängeln und Bauschäden
- Kaufverträge mit Wohn- oder Nießbrauchrecht

Formelaufbau:

$$a \times a_i + b \times b_i + c \times c_i + d \times d_i + K = \text{Wert in €}$$

**a, b, c, d = Faktoren aus der Regression**

$a_i$  = Tatsächliches Baujahr des Bewertungsobjektes abzüglich 1800

$b_i$  = Gesamtwohnfläche des Bewertungsobjektes

$c_i$  = Bodenrichtwert aus <https://rio.obk.de> oder [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

$d_i$  = Gesamtgrundstücksfläche des Bewertungsobjektes

**K = Konstante aus der Regression**

---

\* Statistischer Begriff – Erklärung siehe Anhang

Anwendungsbeispiel:

Einfamilienhaus in Wipperfürth (Region Nord) : Baujahr 1976 (Baujahr abz. 1800 = 176), Wohnfläche 124 m<sup>2</sup>; BRW 100 €/m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße 680 m<sup>2</sup>

$1855,6 \times (1976 - 1800) + 795,7 \times 124 + 358,6 \times 100 + 37,9 \times 680 + (-293.448,1) = \text{vorläufiger Vergleichswert}$

	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche	Bodenrichtwert	Grundstücksgröße	Konstante
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>K</b>
<b>Faktor aus Regression</b>	<b>1855,6</b>	<b>795,7</b>	<b>358,6</b>	<b>37,9</b>	<b>- 293.448,1</b>
<b>Tatsächliche Verhältnisse</b>	<b>176</b>	<b>124 m<sup>2</sup></b>	<b>100 €/m<sup>2</sup></b>	<b>680 m<sup>2</sup></b>	
Multiplikation	326.585,6	98.666,8	35.860,0	25.772,0	- 293.448,1

Durch Addition ergibt sich der vorläufige Vergleichswert des Grundstücks:  
 $326.585,6 + 98.666,8 + 35.860,0 + 25.772,0 - 293.448,1 = 193.436,3$   
gerundet **193.400 €**

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert zu- oder abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksbestandteile (Durchschnitts- oder Zeitwert für Garage oder Carport, weiterer Gebäudewerte wie Schuppen oder Nebengebäude, Wert für Baumängel/-schäden, weiterer objektspezifischer Besonderheiten...)

vorläufiger Vergleichswert	= 193.400 €
zuz. Garage (Zeitwert) z.B.	= 5.000 €
abz. Baumängel z.B.	= <u>10.000 €</u>
<b>Vergleichswert</b>	= 188.400 € <b>gerundet 188.000 €</b>

## Vergleichswerte

freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung Baujahr 1950 bis 2017 (Daten aus 2015 bis 2017)						
Region Nord (Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>K</b>	
<b>Faktor</b>	<b>1855,6</b>	<b>795,7</b>	<b>358,6</b>	<b>37,9</b>	<b>-293.448,1</b>	<b>162</b>
Spanne	159 - 208 (Bj. 1959 - 2008)	105 - 205 m <sup>2</sup>	90 - 160 €/m <sup>2</sup>	350 - 1000 m <sup>2</sup>		
Region Mitte (Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>K</b>	
<b>Faktor</b>	<b>1312,5</b>	<b>563,3</b>	<b>718,7</b>	<b>3,0</b>	<b>-193.734,7</b>	<b>346</b>
Spanne	155 - 203 (Bj. 1955 - 2003)	105 - 200 m <sup>2</sup>	65 - 120 €/m <sup>2</sup>	430 - 1240 m <sup>2</sup>		
Region Süd - Ost (Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>K</b>	
<b>Faktor</b>	<b>1573,6</b>	<b>533,1</b>	<b>715,9</b>	<b>28,0</b>	<b>-269.718,0</b>	<b>287</b>
Spanne	156 - 202 (Bj. 1956 - 2002)	105 - 215 m <sup>2</sup>	45 - 100 €/m <sup>2</sup>	500 - 1160 m <sup>2</sup>		

Ältere Einfamilienhäuser (älter als 1990) mit / ohne Einliegerwohnung in Fertigbauweise wurden im Mittel rd. 10 % niedriger gehandelt als Gebäude in Massivbauweise.

## Vergleichswerte

freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung Baujahr 1880 bis 1949 (Daten aus 2015 bis 2017)						
Region Nord (Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>1063,6</b>	<b>532,3</b>	<b>231</b>	<b>5,2</b>	<b>-67.223,9</b>	<b>29</b>
Spanne	94 - 134 (Bj. 1894 - 1934)	80 - 170 m <sup>2</sup>	55 – 140 €/m <sup>2</sup>	405 - 1325 m <sup>2</sup>		
Region Mitte (Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>168,0</b>	<b>299,9</b>	<b>330,1</b>	<b>31,4</b>	<b>18.101,5</b>	<b>93</b>
Spanne	100 - 139 (Bj. 1900 - 1939)	95 - 165 m <sup>2</sup>	65 – 120 €/m <sup>2</sup>	400 - 1340 m <sup>2</sup>		
Region Süd - Ost (Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>481,5</b>	<b>300,8</b>	<b>869,4</b>	<b>29,7</b>	<b>-66.354,0</b>	<b>49</b>
Spanne	92 - 135 (Bj. 1892 - 1935)	115 - 180 m <sup>2</sup>	45 – 100 €/m <sup>2</sup>	410 - 1130 m <sup>2</sup>		

Auf Grund der geringen Datenmenge sind die Werte der Baujahresgruppe 1880-1949 mit Vorsicht zu verwenden.

**Hinweis:**

**Gebäude mit Baujahren zwischen 1945 und 1955** können zwar baujahresmäßig einer der obigen Formeln zugerechnet werden, fallen aber in einen Bereich, der statistisch unsicher ist. Hier empfiehlt der Gutachterausschuss zwei Berechnungen durchzuführen und anschließend die Ergebnisse zu werten und ggf. zu mitteln.

Beispiel:

Einfamilienhaus in Lindlar, Baujahr 1950, BRW = 80 €/m<sup>2</sup>, Wohnfläche 125 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße 600 m<sup>2</sup>.

$$1.855,6 \times (1950 - 1800) + 795,7 \times 125 + 358,6 \times 80 + 37,9 \times 600 - 293.448,1 = 135.742 \text{ €}$$

$$1.063,6 \times (1950 - 1800) + 532,3 \times 125 + 231,0 \times 80 + 5,2 \times 600 - 67.223,9 = 180.454 \text{ €}$$

**gemittelt und gerundet = 158.000 €**

Die unterschiedlichen Werte resultieren aus den unterschiedlichen Punktwolken und der sich daraus ergebenden ausgleichenden Funktion. Dadurch, dass insbesondere ältere Gebäude oft schon modernisiert sind und damit nicht mehr dem eigentlichen Ausstattungsstandard des jeweiligen Baujahres entsprechen, verläuft die Steigung der altersabhängigen Geraden bei den Gebäuden der Baujahresgruppe 1880 bis 1949 steiler als bei den jüngeren Gebäuden der Baujahre 1950-2017.

## Vergleichswerte

<b>Doppel- und Reihenendhäuser Baujahr 1950 - 2017</b> (Daten aus 2015 bis 2017)						
<b>Region Nord</b> (Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>2239,4</b>	<b>732,9</b>	<b>551,1</b>	<b>99,3</b>	<b>-400.791,5</b>	<b>47</b>
Spanne	157 - 208 (Bj. 1957 - 2008)	100 - 228 m <sup>2</sup>	85 - 165 €/m <sup>2</sup>	345 - 915 m <sup>2</sup>		
<b>Region Mitte</b> (Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>1058,2</b>	<b>822,2</b>	<b>933,3</b>	<b>54,1</b>	<b>-227.487,2</b>	<b>84</b>
Spanne	155 - 206 (Bj. 1955 - 2006)	98 - 200 m <sup>2</sup>	65 - 130 €/m <sup>2</sup>	405 - 880 m <sup>2</sup>		
<b>Region Süd - Ost</b> (Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl)						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>1061,8</b>	<b>572,6</b>	<b>685</b>	<b>44,9</b>	<b>-182.783,8</b>	<b>43</b>
Spanne	155 - 198 (Bj. 1955 - 1998)	102 - 217 m <sup>2</sup>	45 - 100 €/m <sup>2</sup>	420 - 970 m <sup>2</sup>		

<b>Doppel- und Reihenendhäuser Baujahr 1880 - 1949</b> (Daten aus 2014 bis 2017)						
<b>Gesamtes Kreisgebiet</b>						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>148,1</b>	<b>281,0</b>	<b>698,5</b>	<b>29,2</b>	<b>-18.218,0</b>	<b>34</b>
Spanne	100 - 139 (Bj. 1900 - 1939)	95 - 200 m <sup>2</sup>	45 - 105 €/m <sup>2</sup>	400 - 925 m <sup>2</sup>		

<b>Reihenhäuser Baujahre 1934 - 2017</b> (Daten aus 2013 bis 2017)						
<b>Gesamtes Kreisgebiet</b>						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>1014,9</b>	<b>621,8</b>	<b>629,0</b>	<b>63,2</b>	<b>-180.124,5</b>	<b>80</b>
Spanne	156 - 205 (Bj. 1956 - 2005)	95 - 193 m <sup>2</sup>	65 - 145 €/m <sup>2</sup>	220 - 915 m <sup>2</sup>		

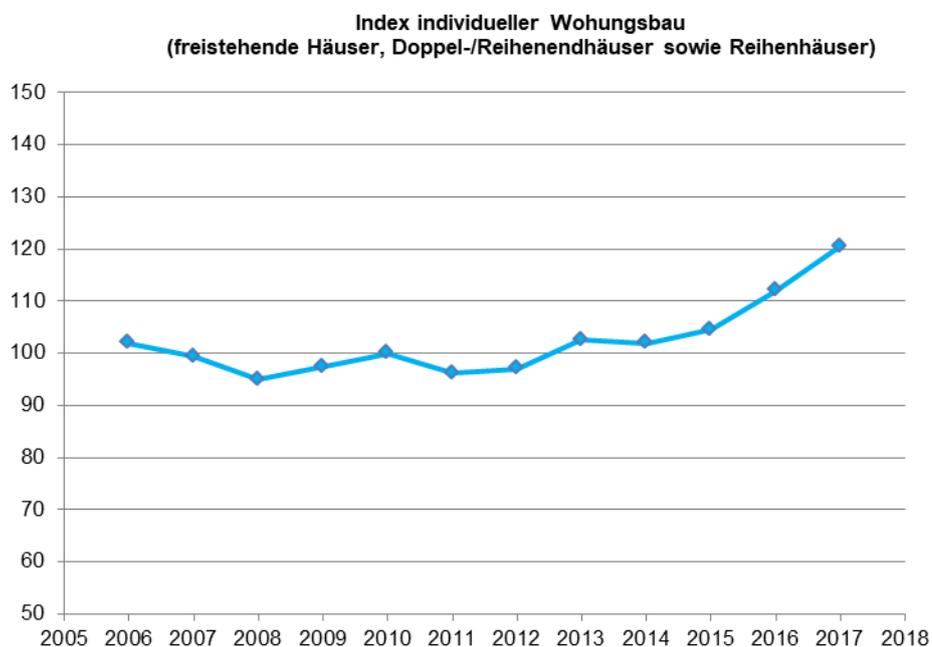
<b>Zweifamilienhäuser Baujahr 1950 bis 2009</b> (Daten aus 2015 bis 2017)						
<b>Gesamtes Kreisgebiet</b>						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>1296,1</b>	<b>339,3</b>	<b>730,7</b>	<b>-</b>	<b>-176.223,4</b>	<b>72</b>
Spanne	154 - 195 (Bj. 1954 - 1995)	136 - 240 m <sup>2</sup>	60 - 125 €/m <sup>2</sup>			

Auf Grund der tlw. geringen Datenmengen sind die auf dieser Seite abgeleiteten Werte mit Vorsicht zu verwenden.

### 5.1.3 Indexreihen

Nachfolgende Indexreihe konnte aus den Durchschnittswerten der letzten Jahre abgeleitet werden. Sie bezieht sich auf **bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues** (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser sowie Reihenmittelhäuser).

Jahr	Index
2006	101,94
2007	99,39
2008	94,95
2009	97,45
<b>2010</b>	<b>100,00</b>
2011	96,23
2012	97,01
2013	99,84
2014	101,94
2015	104,48
2016	112,05
2017	120,48



#### 5.1.4 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß ImmoWertV aus geeigneten Kaufpreisen auf der Basis des jeweils vorgegebenen Modells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) abgeleitet.

Die Sachwertfaktoren dienen der Anpassung von vorläufigen Sachwerten an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und beziehen sich auf weiterverkaufte Objekte (keine Neubauten).

Die Verwendung der nachfolgenden Werte bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung mit dem jeweiligen Sachwertmodell der AGVGA-NRW.

Die entsprechenden Sachwertmodelle sind unter der Internet-Adresse [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) - Standardmodelle der AGVGA-NRW - vollständig abgebildet.

Die Sachwertfaktoren wurden erneut in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert ermittelt. Die vorliegenden Daten ermöglichen zusätzlich zur vertikalen Interpolation innerhalb der vorläufigen Sachwerte auch eine horizontale Interpolation im Übergang der Bodenrichtwertniveaus.

Die BRW-Niveaus von 75 bis 99 €/m<sup>2</sup> und von 100 bis 124 €/m<sup>2</sup> zeigten nahezu identische Ergebnisse und wurden im vorliegenden Bericht zusammengefasst.

Mit dem Steueränderungsgesetz 2015 wurden die Vorschriften des Bewertungsgesetzes zur Bewertung des Grundvermögens im Sachwertverfahren an die Sachwertrichtlinie angepasst. Diese Anpassung bezieht sich auf Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2015.

Eine separate Ableitung und Veröffentlichung von Sachwertfaktoren für die steuerliche Bewertung ist somit nicht mehr notwendig, da laut § 191 (1) Bewertungsgesetz vorrangig die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren zur Angleichung an den gemeinen Wert anzuwenden sind.

Im Berichtszeitraum 2017 wurden insgesamt 173 Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht. In Verbindung mit den Objekten aus dem Jahr 2016 konnten insgesamt 326 Objekte für die Ableitung der Marktanpassungskorrekturen auf Basis der NHK 2010 herangezogen werden. Bei den verwendeten Datensätzen handelt es sich überwiegend um freistehende Gebäude. Für das BRW-Niveau ab 125 €/m<sup>2</sup> wurden im Jahr 2015 Doppel- und Reihenendhäuser sowie freistehende Gebäude getrennt untersucht. Da sich im Ergebnis keine signifikanten Unterschiede ergeben haben, wurden beide Gruppen zusammengefasst. Bei den Bodenrichtwerten unter 125 €/m<sup>2</sup> konnte mangels Daten keine getrennte Auswertung vorgenommen werden. Der Gutachterausschuss unterstellt jedoch auch hier ähnliche Verhältnisse, so dass die Sachwertfaktoren sowohl für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Doppel- und Reihenendhäuser angewendet werden können.

Reihenmittelhäuser wurden nicht berücksichtigt, da hierzu kreisweit nur eine geringe Anzahl auswertbarer Kaufverträge vorlag.

Ein Vergleich der Sachwertmodelle nach NHK 2000 und NHK 2010 wurde in den Grundstücksmarktberichten 2014 und 2015 abgebildet.

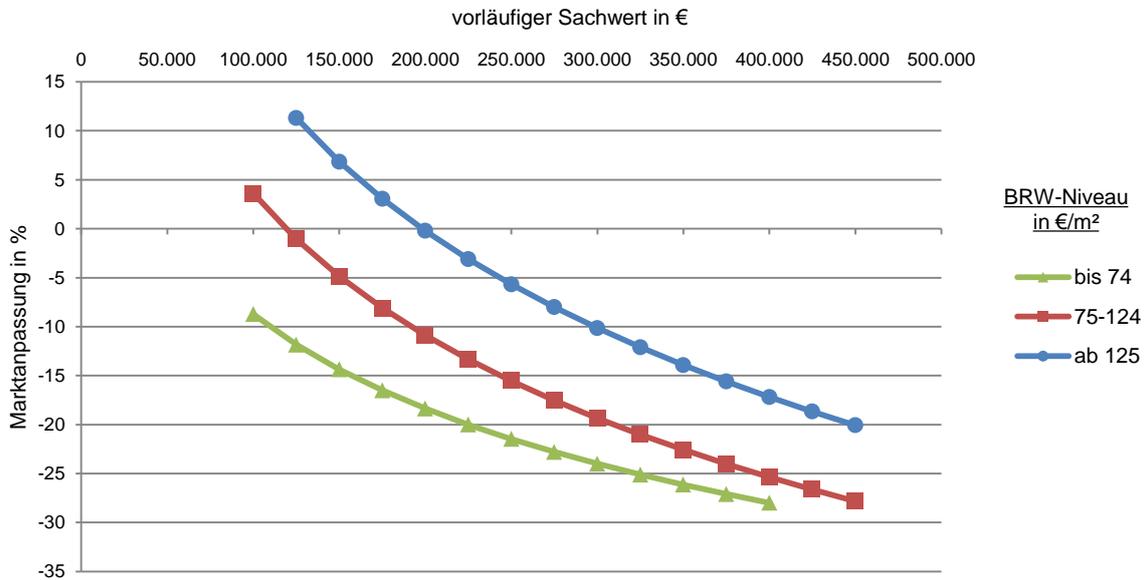
## Sachwertfaktoren – NHK 2010

Die Sachwertfaktoren - NHK 2010 wurden auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW (Stand 11.07.2017) ermittelt.

### Wesentliche Modellparameter:

- Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 1 des Standardmodells der AGVGA)
- Ermittlung des Gebäudestandards (Anlage 2)
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4)
- Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen (Anlage 5)
- Baunebenkosten: .....in den NHK 2010 enthalten
- Baupreisindex: .....Statistisches Bundesamt (Bezugsjahr 2010)
- Bruttogrundfläche: .....DIN 277 (2005) / Anlage 8 des Standardmodells der AGVGA
- Gesamtnutzungsdauer: i.d.R. 80 Jahre
- Alterswertminderung: ...linear
- Außenanlagen: .....pauschal 4 – 6 % vom Wert der baulichen Anlagen (i.d.R. 5 %)
- Modernisierungsgrad: ...überwiegend 1 und 2 (nicht modernisierte Gebäude bzw. kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)
- besondere Bauteile  
(sofern nicht in BGF): ...Anlage 7 des Standardmodells der AGVGA bzw.  
"Normalherstellungskosten 2010 für besondere Bauteile und Einrichtungen" (Kleiber online – Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken [Kap. 3.4])
- sonstige bauliche Anlagen  
(sofern nicht in BGF): ...Werte aus dem Grundstücksmarktbericht oder eigener BGF-Ansatz (i.d.R. handelt es sich um Garagen oder Carports)
- Baumängel /  
Bauschäden: .....es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt
- Grundstücksfläche /  
Bodenwert: .....objektbezogene Grundstücksgröße und an das Einzelobjekt angepasster Bodenrichtwert (Umrechnungskoeffizienten, Abstimmung in Vorder- bzw. Hinterland und Lageanpassung)

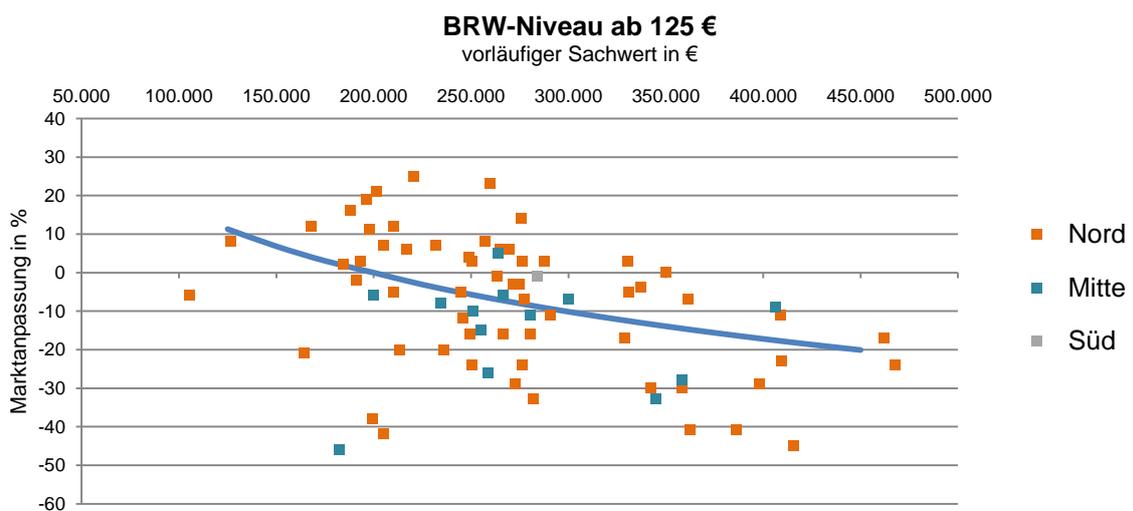
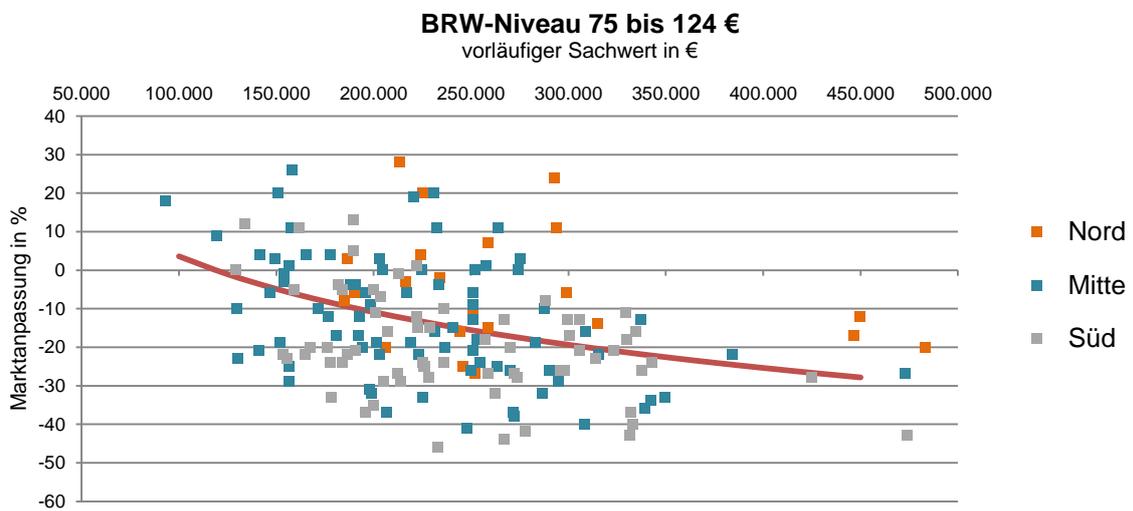
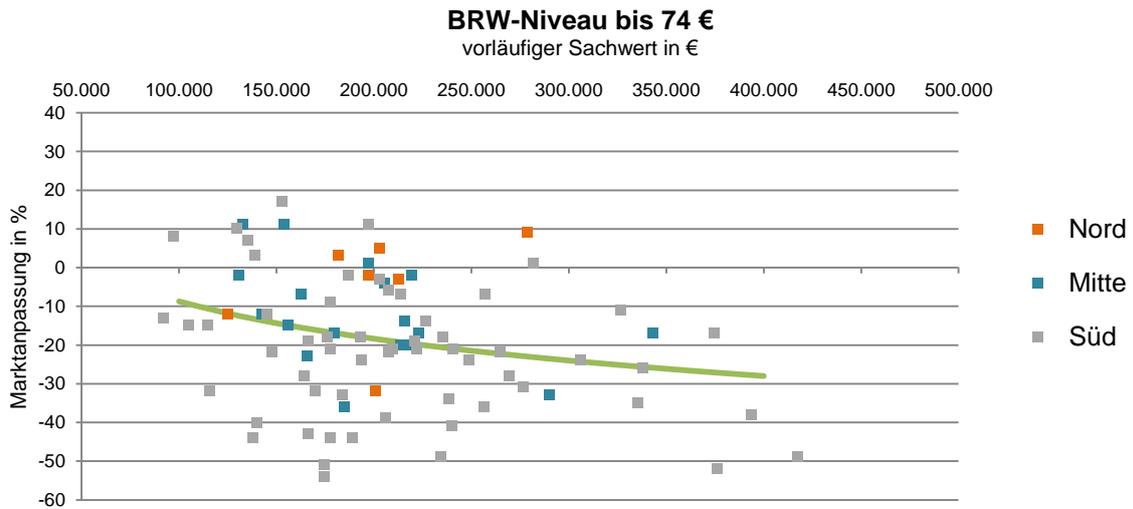
vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertniveau [€/m²]		
	bis 74	75 - 124	ab 125
100.000	-9 %	4 %	
125.000	-12 %	-1 %	11 %
150.000	-14 %	-5 %	7 %
175.000	-17 %	-8 %	3 %
200.000	-18 %	-11 %	0 %
225.000	-20 %	-13 %	-3 %
250.000	-21 %	-16 %	-6 %
275.000	-23 %	-18 %	-8 %
300.000	-24 %	-19 %	-10 %
325.000	-25 %	-21 %	-12 %
350.000	-26 %	-23 %	-14 %
375.000	-27 %	-24 %	-16 %
400.000	-28 %	-25 %	-17 %
425.000		-27 %	-19 %
450.000		-28 %	-20 %



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

BRW-Niveau		bis 74 €/m²	75 bis 124 €/m²	ab 125 €/m²
Anzahl		83	169	74
<i>Nord</i>		7	22	60
<i>Mitte</i>		18	80	13
<i>Süd</i>		58	67	1
Mittelwerte und deren Standardabweichung	vorläufiger Sachwert (€)	206.500 (± 67.500)	242.000 (± 73.000)	274.500 (± 78.000)
	Bodenwert (€)	46.000 (± 15.500)	65.500 (± 18.000)	76.000 (± 28.500)
	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert (%)	24 (± 8)	29 (± 10)	28 (± 11)
	Bodenrichtwertniveau (€/m²)	60 (± 10)	95 (± 15)	145 (± 15)
	Grundstücksgröße (m² Baulandfläche)	855 (± 450)	755 (± 270)	565 (± 255)
	Bruttogrundfläche (m²)	309 (± 88)	307 (± 92)	311 (± 97)
	angepasste Normalherstellungskosten (€/m² BGF inkl. Baupreisindex)	878 (± 143)	920 (± 157)	940 (± 160)
	RND (Jahre)	42 (± 13)	46 (± 15)	51 (± 15)
	Gebäudestandardkennzahl	2,4 (± 0,5)	2,6 (± 0,4)	2,8 (± 0,5)
	Wohnfläche (m²)	147 (± 45)	147 (± 40)	159 (± 44)

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



Die Kommunen wurden folgenden Regionen zugeordnet:

- |                    |  |
|--------------------|--|
| Nordkreis:         | Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth        |
| Mittelkreis:       | Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl         |
| Süd- und Ostkreis: | Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl |

### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte auf Grundlage des Modells der AGVGA-NRW welches im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) – Standardmodelle der AGVGA-NRW abzurufen ist.

Tatsächlich vereinbarte Mieten wurden auf Nachhaltigkeit an Hand des gültigen Mietspiegels (Stichtag 01.07.2017) überprüft. Der zugrunde gelegte Mietwert für Einfamilienhäuser und eigengenutzte Eigentumswohnungen resultiert aus der Mietpreisberechnung des oben genannten Mietspiegels (siehe auch Kap. 9). Hier wurde i.d.R. der berechnete Mittelwert angehalten.

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Einfamilienhäuser freistehend "Nordkreis"</b>	<b>2,2</b>	69	165	1556	5,2	24,3	47	80	2016- 2017
<i>Standardabweichung</i>	1,0		43	354	0,3	1,9	16		
<b>Einfamilienhäuser freistehend "Mittelkreis"</b>	<b>2,4</b>	95	141	1473	5,2	24,8	46	80	2016- 2017
<i>Standardabweichung</i>	0,9		41	398	0,4	2,3	16		
<b>Einfamilienhäuser freistehend "Süd- und Ostkreis"</b>	<b>2,6</b>	113	152	1230	4,7	26,7	44	80	2016- 2017
<i>Standardabweichung</i>	1,0		42	323	0,4	2,4	14		
<b>Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser</b>	<b>2,5</b>	36 *	137	1555	5,2	24,2	54	80	2016- 2017
<i>Standardabweichung</i>	0,8		32	418	0,4	1,6	14		
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>3,7</b>	38	184	1229	5,2	22,4	41	80	2016- 2017
<i>Standardabweichung</i>	1,3		41	370	0,5	2,2	13		

\* Nord: 17 / Mitte: 12 / Süd bzw. Ost: 7

Die regionale Zuordnung der Kommunen erfolgte analog zum Kapitel „Sachwertfaktoren“.

### 5.1.6 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis des Kaufpreises zum marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete – vergleiche auch Kap. 9). Mittels der Rohertragsfaktoren ist somit eine übersichtliche Berechnung des Verkehrswertes an Hand der Erträge eines jeweiligen Bewertungsobjektes möglich. Oft wird der so ermittelte Wert auch zur Plausibilisierung des Verkehrswertes herangezogen. Folgende Rohertragsfaktoren konnten aus Kaufverträgen abgeleitet werden.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> -Wf]	durchschnittliche			GND [Jahre]	Gesch.-jahr/e
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.-kosten[%]	RND [Jahre]		
<b>Einfamilienhäuser freistehend "Nordkreis"</b>	<b>24,5</b>	69	165	1556	5,2	24,3	47	80	2016-2017
<i>Standardabweichung</i>	5,4		43	354	0,3	1,9	16		
<b>Einfamilienhäuser freistehend "Mittelkreis"</b>	<b>23,3</b>	95	141	1473	5,2	24,8	46	80	2016-2017
<i>Standardabweichung</i>	5,5		41	398	0,4	2,3	16		
<b>Einfamilienhäuser freistehend "Süd- und Ostkreis"</b>	<b>21,3</b>	113	152	1230	4,7	26,7	44	80	2016-2017
<i>Standardabweichung</i>	4,7		42	323	0,4	2,4	14		
<b>Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser</b>	<b>24,6</b>	36 *	137	1555	5,2	24,2	54	80	2016-2017
<i>Standardabweichung</i>	5,2		32	418	0,4	1,6	14		
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>18,7</b>	38	184	1229	5,2	22,4	41	80	2016-2017
<i>Standardabweichung</i>	4,7		41	370	0,5	2,2	13		

\* Nord: 17 / Mitte: 12 / Süd bzw. Ost: 7

Die regionale Zuordnung der Kommunen erfolgte analog zum Kapitel „Sachwertfaktoren“.

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude



### Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	2	0,41	0,20
Engelskirchen	9	2,36	1,19
Gummersbach	27	12,78	3,61
Hückeswagen	5	2,06	0,47
Lindlar	6	1,99	0,50
Marieneide	5	0,68	0,80
Morsbach	4	0,70	1,46
Nümbrecht	5	0,88	0,69
Radevormwald	18	2,42	1,46
Reichshof	6	1,71	0,68
Waldbröl	6	1,62	0,77
Wiehl	6	1,87	0,26
Wipperfürth	4	1,05	0,40
<b>OBK</b>	<b>103</b>	<b>30,54</b>	<b>12,49</b>

### 5.2.1 Durchschnittspreise

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung in €/m <sup>2</sup>	Medi- an in €/m <sup>2</sup>	mittl. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Standard- abweichung in m <sup>2</sup>	mittl. Bau- jahr	An- zahl
Drei- und Mehr- familienhäuser	<b>786</b>	<b>±275</b>	<b>737</b>	<b>370</b>	<b>±215</b>	<b>1957</b>	<b>37</b>

## 5.2.2 Vergleichsfaktoren

Wie in 5.1.2 bereits beschrieben, wurden Vergleichsfaktoren auch für Dreifamilienhäuser ermittelt. Allerdings spielt hier, wie auch bei den Zweifamilienhäusern, die Gesamtfläche des Grundstücks statistisch gesehen keine Rolle. (Anwendungsbeispiel siehe Kapitel 5.1.2). Für Mehrfamilienhäuser konnten keine Vergleichsfaktoren abgeleitet werden.

Dreifamilienhäuser Baujahre 1905 - 1995 (Daten aus 2013 bis 2017)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	Baujahr abz. 1800	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>1060,1</b>	<b>709,5</b>	<b>408,5</b>	<b>-</b>	<b>-198.713,3</b>	<b>39</b>
Spanne	116 - 192 (Bj. 1916 - 1992)	175 - 300 m <sup>2</sup>	60 – 140 €/m <sup>2</sup>			

Auf Grund der tlw. geringen Datenmengen sind die auf dieser Seite abgeleiteten Werte mit Vorsicht zu verwenden.

## 5.2.3 Indexreihen

Für Drei- und Mehrfamilienhäuser konnte keine eigene Indexreihe abgeleitet werden.

## 5.2.4 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>5,0</b>	16	243	870	5,2	26,9	43	80	2016- 2017
<i>Standardabweichung</i>	1,0		50	179	0,4	5,0	9		
<b>Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)</b>	<b>5,2</b>	25	481	868	5,3	25,6	41	80	2016- 2017
<i>Standardabweichung</i>	1,2		299	245	0,6	2,6	15		

## 5.2.5 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>14,2</b>	16	243	870	5,2	26,9	43	80	2016- 2017
<i>Standardabweichung</i>	2,9		50	179	0,4	5,0	9		
<b>Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)</b>	<b>13,2</b>	25	481	868	5,3	25,6	41	80	2016- 2017
<i>Standardabweichung</i>	2,6		299	245	0,6	2,6	15		

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude



### 5.3.1 Durchschnittspreise

Für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude konnten keine Durchschnittspreise abgeleitet werden.

### 5.3.2 Indexreihen

Für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude konnte keine eigene Indexreihe abgeleitet werden.

### 5.3.3 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)</b>	<b>(5,7)</b>	13	365	704	4,9	30,6	38	80	2014- 2017
<i>Standardabweichung</i>	1,5		154	203	1,0	8,9	13		

Auf Grund mangelnder Fallzahlen konnten für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude keine LZ und keine Rohertragsfaktoren abgeleitet werden.

### 5.3.4 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)</b>	<b>(11,4)</b>	13	365	704	4,9	30,6	38	80	2014- 2017
<i>Standardabweichung</i>	2,6		154	203	1,0	8,9	13		
<b>Handel</b>									
<i>Standardabweichung</i>									
<b>Büro</b>									
<i>Standardabweichung</i>									
<b>Produzierendes Gewerbe</b>									
<i>Standardabweichung</i>									

( ) = statistisch nicht gesichert

## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

### Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe

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



In 2017 wurde hier mit 12 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 3,4 Mio. € und ein Flächenumsatz von 50,1 Hektar erzielt. Die Spanne reichte von 92.000 € bis 805.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 4,2 Hektar bei einer Spanne von 0,3 Hektar bis 20,4 Hektar.

In den letzten 10 Jahren wurden 57 Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben oder Resthöfen registriert. Insgesamt wurden hier rd. 24,3 Mio. Euro bei einem Flächenumsatz von rd. 479 Hektar umgesetzt. Betrachtet man hier lediglich Verkäufe mit einer Gesamtfläche von über 1 Hektar so liegt die Spanne der Kauffälle zwischen **76.000 und 1,66 Mio. Euro** bei einer durchschnittlichen Hofgröße von 9,9 Hektar (1,0 bis 52,5 Hektar) (Anz. 47).

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

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



Zum Teileigentum zählen diejenigen Räume, die nicht als Wohnungseigentum zu bezeichnen sind, wie z.B. Büro- und Geschäftsräume, Ladenlokale, Garagen, Stellplätze etc.. Für das Teileigentum gelten die Vorschriften entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz. Wohnungs- und Teileigentum werden eigenständig im Grundbuch eingetragen.

### 6.1 Wohnungseigentum

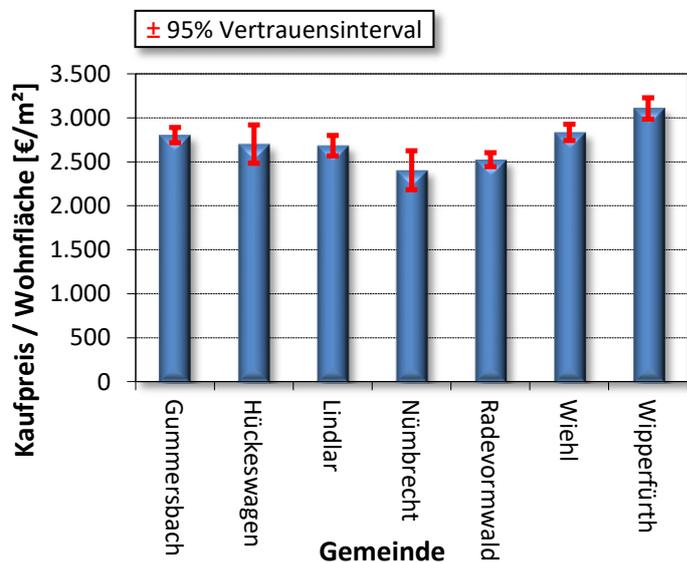
#### 6.1.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)

##### 6.1.1.1 Durchschnittspreise von ETW-Erstverkäufen

Der Durchschnittswert für **erstverkaufte Eigentumswohnungen** lag mit durchschnittlich **2.745 €/m<sup>2</sup>** rd. 4% über dem Vorjahresniveau (2.635 €/m<sup>2</sup>). Dieser Wert konnte aus 101 Kauffällen, die sich auf 13 Baumaßnahmen und 7 Gemeinden verteilen, abgeleitet werden. Die Standardabweichung betrug **±254 €/m<sup>2</sup>** bei einem Median von 2.765 €/m<sup>2</sup>. Die Wohnungsgrößen lagen i.M. bei 95 m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 51 bis 167 m<sup>2</sup>. Der Wert für Garagen-, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesem Wert nicht enthalten. In diese Auswertung sind auch solche Wohnungen eingeflossen, die den Hinweis „barrierefreies Wohnen“ hatten. Die heute angebotenen Eigentumswohnungen beinhalten fast alle diesen Standard.

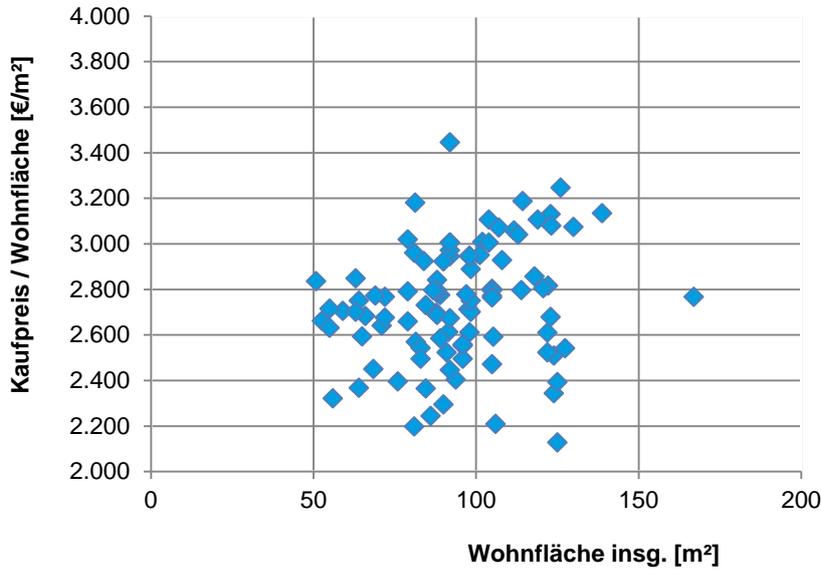
**Erstverkäufe von Eigentumswohnungen**

Gemeinde	Anzahl	Mittelwert in €	Standardabw. in €
Bergneustadt	0		
Engelskirchen	0		
Gummersbach	26	2.805	±216
Hückeswagen	10	2.705	±305
Lindlar	17	2.685	±225
Marienneide	0		
Morsbach	0		
Nümbrecht	3	2.405	±90
Radevormwald	14	2.525	±137
Reichshof	0		
Waldbröl	0		
Wiehl	27	2.835	±232
Wipperfürth	4	3.110	±76
<b>OBK</b>	<b>101</b>	<b>2.745</b>	<b>±254</b>



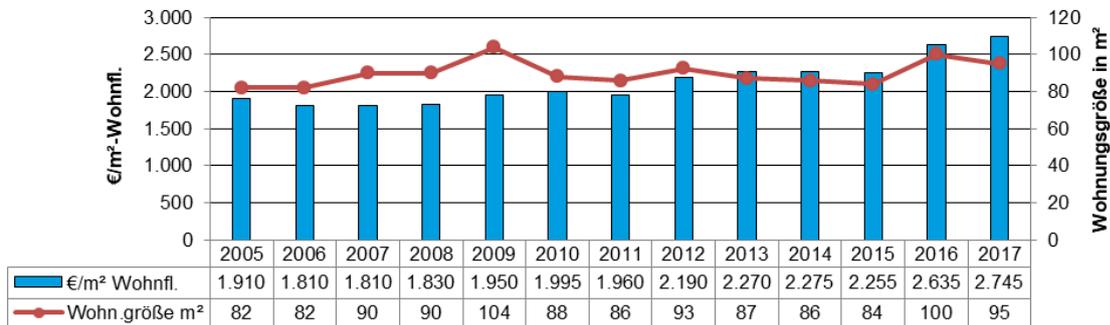
Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung von Erstverkäufen bei Eigentumswohnungen in Abhängigkeit der Wohnungsgröße.

**Verteilung der Erstverkäufe von ETW in 2017**



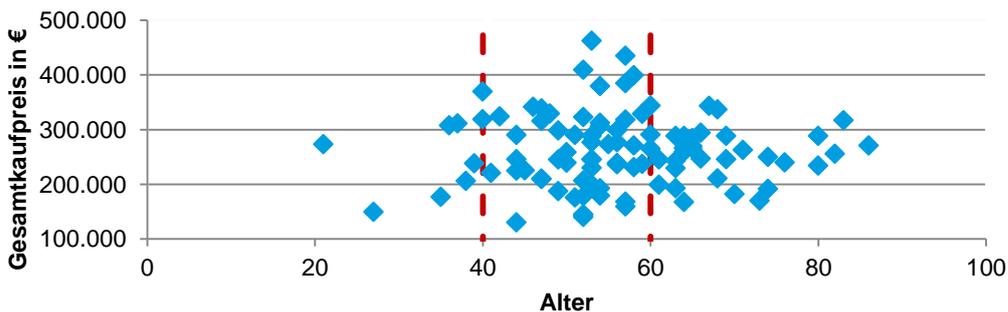
Die Entwicklung von Erstverkäufen bei Eigentumswohnungen wird in folgender Grafik gezeigt.

**Entwicklung der Erstverkäufe bei Eigentumswohnungen**



Betrachtet man nachfolgend die Altersstruktur der Käufer von neuen Eigentumswohnungen (Erstverkäufe), erkennt man, dass rd. 7 % der Käufer jünger als 40 Jahre (2016 = 11 %) sind. Rd. 58 % der Käufer sind zwischen 40 und 60 Jahren alt (2015 = 46 %) und 35 % der Käufer sind über 60 Jahre alt (2016 = 43 %). Viele ältere Käufer trennen sich von ihrem bisherigen Einfamilienhaus und ziehen in eine Eigentumswohnung. Diese liegen i.d.R. städtisch mit entsprechender Infrastruktur (Geschäfte, Ärzte, Apotheken, gute Verkehrsanbindung ...) oft verbunden mit der Möglichkeit des betreuten Wohnens.

**Erstverkäufe von Eigentumswohnungen bezogen auf das Alter der Käufer**



### 6.1.1.2 Vergleichsfaktoren

#### Vergleichsfaktoren für ETW-Erstverkäufe in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten

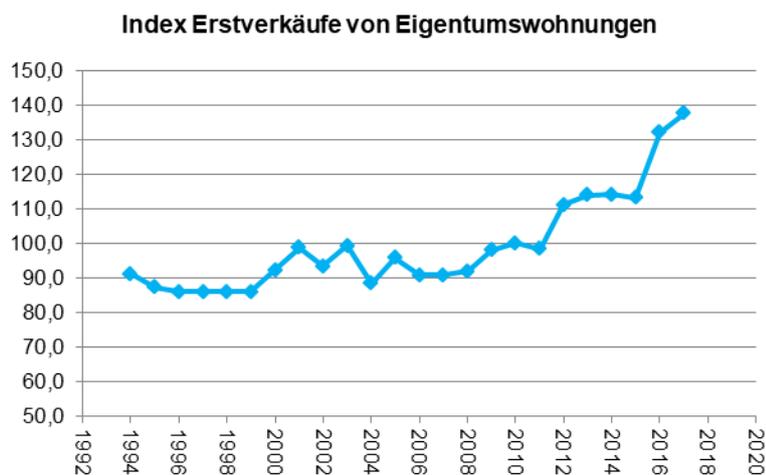
Eigentumswohnungen Baujahr 2016 - 2017 (Daten aus 2016 und 2017)				
Gesamtes Kreisgebiet				
	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	2017 abz. Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
	a	b	c	
<b>Faktor</b>	<b>47,8</b>	<b>0</b>	<b>2670,5</b>	<b>146</b>
Spanne	105 – 180 €/m <sup>2</sup>	0 - 1	64 - 105 m <sup>2</sup>	

Bei den Erstverkäufen hat der Bodenrichtwert nur einen geringen Einfluss, anders als bei den wieder-verkauften ETW (Kap. 6.1.2.2). Anwendungsbeispiel siehe Kap. 5.1.2.

### 6.1.1.3 Indexreihen

Aus den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurde nachfolgende Indexreihe abgeleitet:

Jahr	Index 2010 = 100
1994	91,0
1995	87,1
1996	85,9
1997	85,9
1998	85,9
1999	85,9
2000	92,3
2001	98,7
2002	93,2
2003	99,2
2004	88,2
2005	95,7
2006	90,7
2007	90,7
2008	91,7
2009	98,0
<b>2010</b>	<b>100,0</b>
2011	98,2
2012	111,0
2013	113,8
2014	114,0
2015	113,0
2016	132,1
2017	137,6



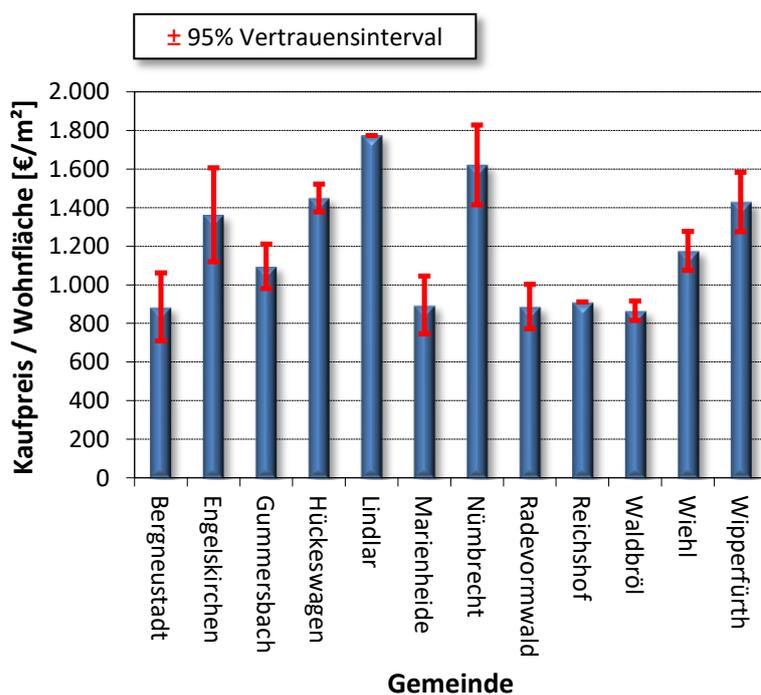
## 6.1.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

### 6.1.2.1 Durchschnittspreise von ETW-Wiederverkäufe

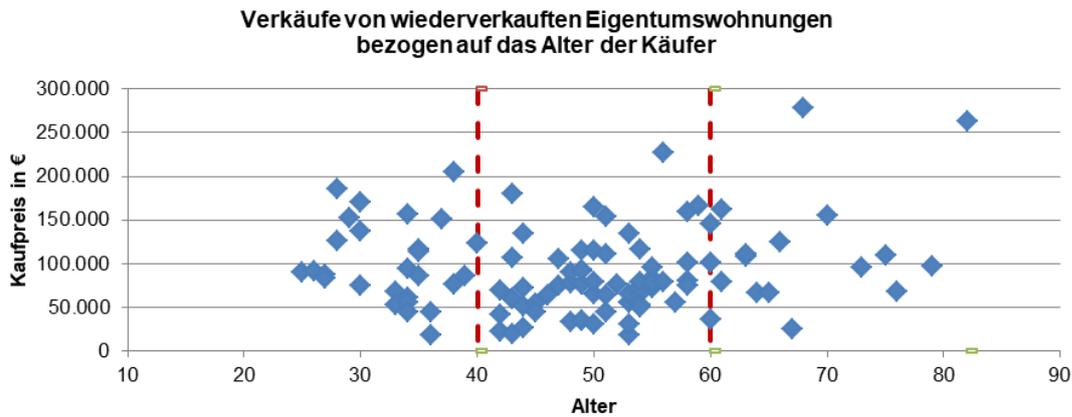
Nachfolgend wird ein Überblick über die Mittelwerte der wiederverkauften Eigentumswohnungen in 2017 (gemeindeweise) gezeigt. Im Gegensatz zur Tabelle in Kap. 3.5 sind an dieser Stelle schon Ausreißer eliminiert worden.

#### Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen

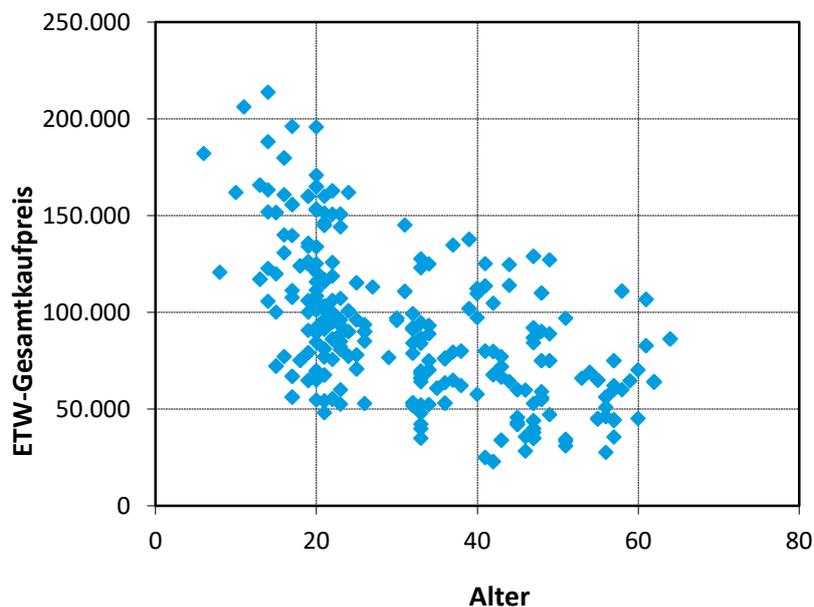
Gemeinde	Anzahl	Mittelwert in €	Standardabw. in €
Bergneustadt	7	885	±306
Engelskirchen	4	1.365	±291
Gummersbach	59	1.095	±438
Hückeswagen	5	1.450	±101
Lindlar	1	-	-
Marienheide	7	895	±260
Morsbach	0		
Nümbrecht	8	1.621	±387
Radevormwald	18	890	±339
Reichshof	1	-	-
Waldbröl	11	865	±114
Wiehl	7	1.280	±255
Wipperfürth	8	1.430	±289
<b>OBK</b>	<b>106</b>	<b>1.110</b>	<b>±406</b>

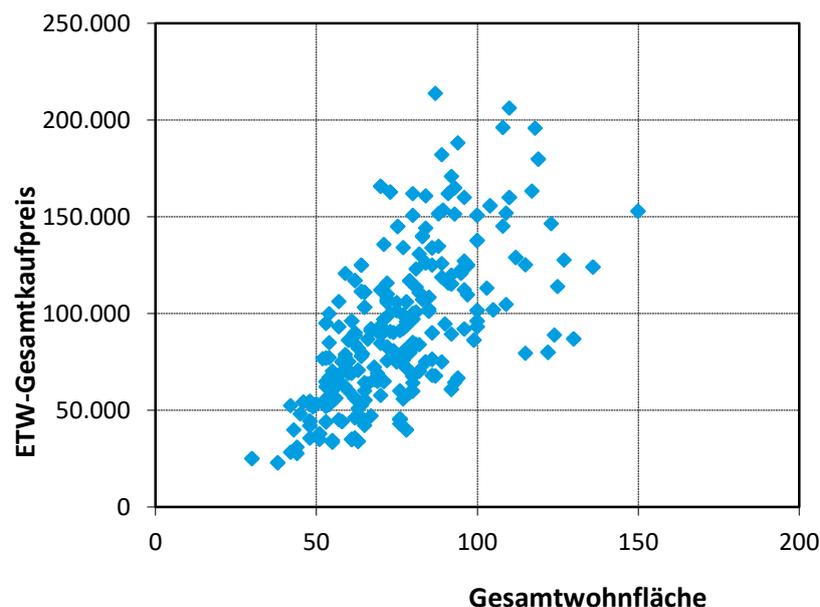
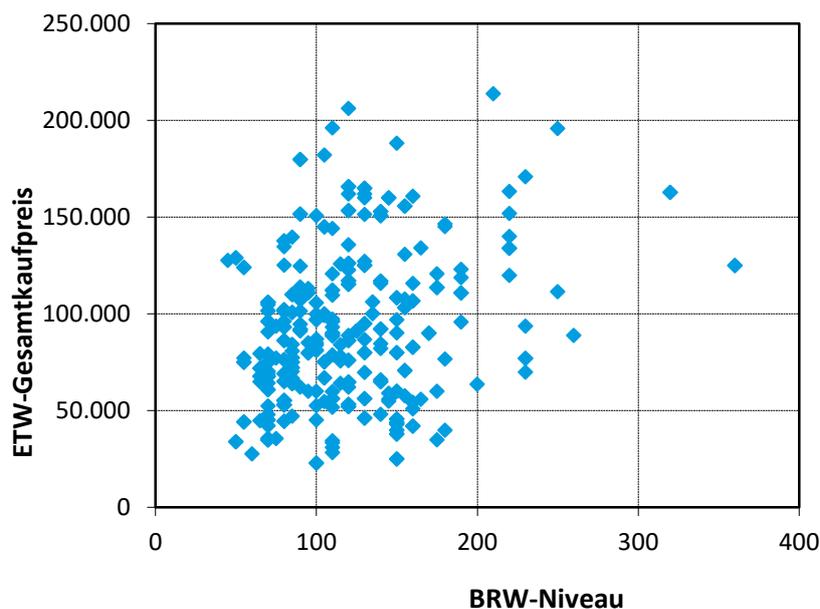


In 2017 waren 25 % der Käufer von wiederverkauften Eigentumswohnungen zwischen 20 und 40 Jahren alt sind. Rd. 61 % der Käufer sind zwischen 40 und 60 Jahre und rd. 14 % sind älter als 60 Jahre.



Für die weiteren, detaillierten Auswertungen werden die Daten von 2016 und 2017 gemeinsam ausgewertet. Während bei den Erstverkäufen lediglich eine leichte Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau zu erkennen war, sind bei den wiederverkauften Eigentumswohnungen Abhängigkeiten vom Baujahr bzw. Alter, der Wohnfläche und vom Bodenrichtwertniveau erkennbar. Nachfolgend werden die Verteilungen der Kaufpreise von wiederverkauften Eigentumswohnungen (ohne Stellplätze) in Abhängigkeit vom Alter, vom BRW-Niveau und von der Wohnfläche dargestellt.





Wie bei den bebauten Grundstücken wurden die Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen (ETW) im Rahmen einer multiplen Regression ermittelt. Die Einflüsse auf den Kaufpreis wurden zuvor mittels Korrelationsanalyse untersucht. Wohnfläche und Baujahr haben den größten Einfluss auf den Wert einer wiederverkauften ETW. Es wurden lediglich Eigentumswohnungen in Häusern mit vier und mehr Wohneinheiten aus den Jahren 2016 und 2017 untersucht. Dabei wurden die Kaufpreise im Verhältnis 1:2 gewichtet. Es wurden nur baujahrestypische Wohnungen, d.h. ohne Modernisierungen, ausgewertet. Allerdings ist bei den älteren Wohnungen bis 1975 nicht auszuschließen, dass die Durchschnittswerte durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinflusst sind. Ausreißer wurden eliminiert. Insgesamt standen so 234 Kauffälle zur Verfügung.

### 6.1.2.2 Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte ETW

#### Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte ETW in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten

Eigentumswohnungen Baujahr 2000 - 2015 (Daten aus 2016 und 2017)				
Gesamtes Kreisgebiet				
	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	2017 abz. Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
	a	b	c	
<b>Faktor</b>	<b>130,2</b>	<b>-2557,8</b>	<b>1911,8</b>	<b>24</b>
Spanne	85 – 220 €/m <sup>2</sup>	7 - 16	55 - 115 m <sup>2</sup>	

Eigentumswohnungen Baujahr 1985 - 1999 (Daten aus 2016 und 2017)				
Gesamtes Kreisgebiet				
	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	2017 abz. Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
	a	b	c	
<b>Faktor</b>	<b>232,0</b>	<b>-434,0</b>	<b>1149,2</b>	<b>97</b>
Spanne	75 - 190 €/m <sup>2</sup>	19 - 27	53 - 100 m <sup>2</sup>	

Eigentumswohnungen Baujahr 1950 - 1984 (Daten aus 2016 und 2017)				
Gesamtes Kreisgebiet				
	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	2017 abz. Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl
	a	b	c	
<b>Faktor</b>	<b>60</b>	<b>-118,7</b>	<b>972,1</b>	<b>113</b>
Spanne	65 – 155 €/m <sup>2</sup>	33 - 57	51 - 100 m <sup>2</sup>	

Anwendungsbeispiel siehe Kap. 5.1.2.

Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einem Alter zwischen 2 und 17 Jahren stieg gegenüber dem Vorjahr i. M. um 3 %, die Preise für Wohnungen zwischen 18 und 32 Jahren sind um rd. 4 % und die älteren Wohnungen (älter als 32 Jahre) sind im Mittel um 1% gestiegen.

Die Regressionsanalysen basieren auf unterschiedliche Altersklassen (Neubau, 2 bis 17 Jahre, 18 bis 32 Jahre und älter als 32 Jahre). Insofern gilt es an den Übergängen der Altersklassen den zu ermittelnden Wert in zwei Berechnungen zu ermitteln und die Ergebnisse zu würdigen bzw. ggf. zu mitteln.

Beispiel:

17 Jahre alte Wohnung, BRW Niveau 100 €/m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

$$130,2 \times 100 + (-2557,8 \times 17) + 1911,8 \times 75 = 112.922 \text{ €}$$

$$232,0 \times 100 + (-434,0 \times 17) + 1149,2 \times 75 = 102.012 \text{ €}$$

gemittelt und gerundet ca. 107.500 €.

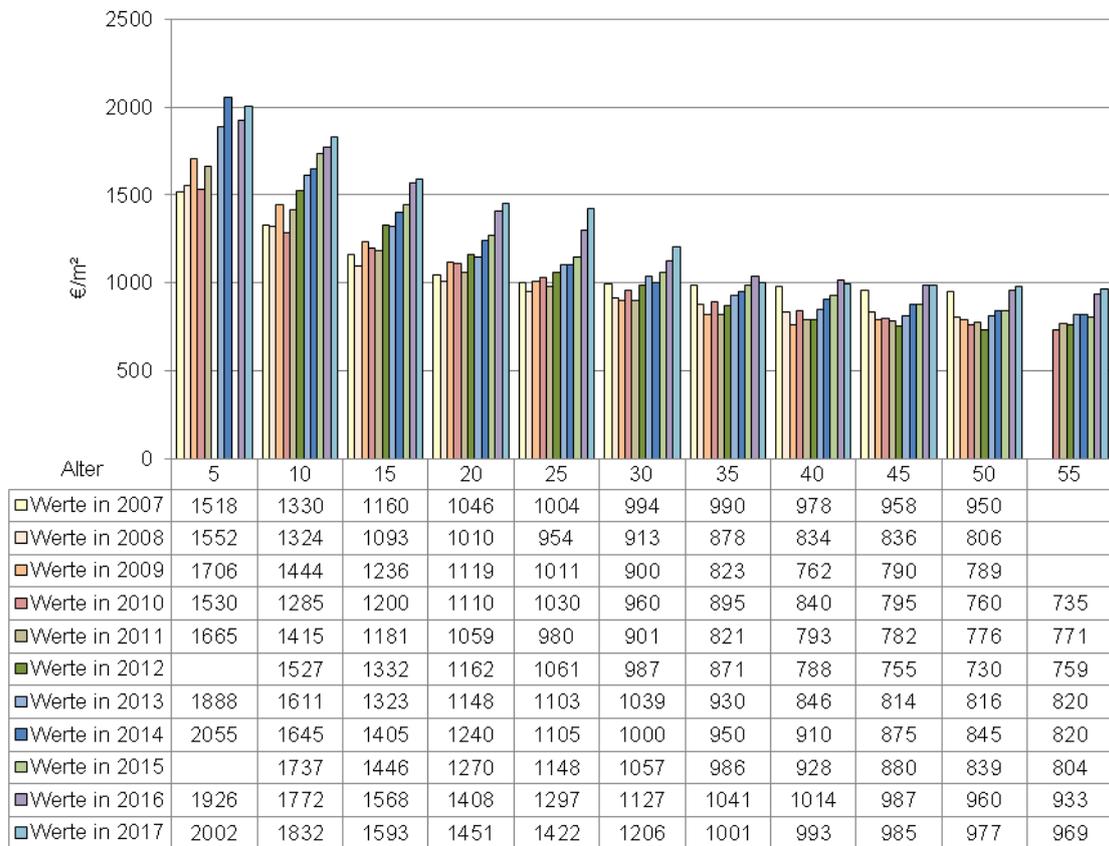
Die unterschiedlichen Werte resultieren aus den unterschiedlichen Punktwolken und der sich daraus ergebenden ausgleichenden Funktion.

### 6.1.2.3 Indexreihen

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der wiederverkauften Eigentumswohnungen seit 2007, bezogen auf das Alter der Wohnungen. Hier erkennt man, dass z.B. 10 Jahre alte Eigentumswohnungen zunächst günstiger und ab 2010 kontinuierlich teurer geworden sind. 50 Jahre alte Wohnungen sind seit 2007 zunächst billiger gehandelt worden und stiegen seit 2013 wieder auf bzw. über das Niveau von 2007 an.

Betrachtet man in der Tabelle die Jahrgänge 2007 bis 2011, stellt man fest, dass sich die Werte ausgehend von 2007 jährlich i.d.R. verringert haben. Ab 2011 steigen die Werte wieder kontinuierlich. Diese Entwicklung korreliert stark mit der wirtschaftlichen Entwicklung in den Jahren, insbesondere mit der Wirtschaftskrise 2009/2010.

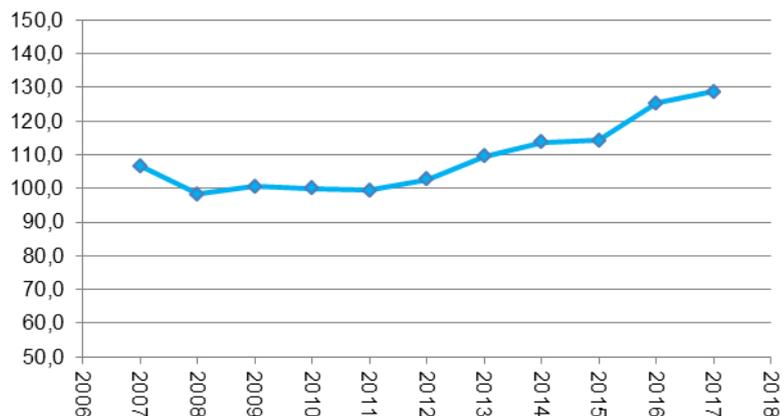
Auch diese Angaben beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 4 Wohneinheiten.



### Indexreihe

Jahr	2010 = 100
2007	106,7
2008	98,3
2009	100,5
<b>2010</b>	<b>100,0</b>
2011	99,4
2012	102,6
2013	109,4
2014	113,6
2015	114,3
2016	125,4
2017	128,6

### Index wiederverkaufte Eigentumswohnungen



### 6.1.3 Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen

Seit dem Jahre 2002 wurde der Wohnungseigentumsmarkt im Bereich Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe/Ammerweg/Fasanenweg/Zaunkönigsteg/Zeisigpfad gesondert untersucht. Bei diesen Objekten handelt es sich um Wohnungsanlagen, die Anfang der 70er Jahre errichtet wurden. Sie bestehen aus fünf Wohnblöcken in 8-geschossiger Bauweise (Falkenhöhe) sowie mehreren, mehrgeschossigen Wohnblöcken.

Insgesamt zeigte sich, dass das Wertniveau in diesen ETW-Anlagen, die an den Straßen Falkenhöhe/Fasanenweg/ Zaunkönigsteg/Zeisigpfad liegen, durchschnittlich immer noch zwischen **20 % und 80 % unter den zuvor genannten Werten lagen**. Die Spanne reicht von rd. 125 €/m<sup>2</sup> bis 1.150 €/m<sup>2</sup>.

In Radevormwald waren in den Eigentumsanlagen im Bereich der „Ritter-von-Halt-Straße“ sowie der Straße „Auf'm Winkel“ in den letzten Jahren ebenfalls deutliche Abweichungen von den Durchschnittswerten feststellbar. Hier lagen die Kaufpreise zwischen **10 % und 60 % unter den oben abgeleiteten Werten**. Die Spanne reichte hier von rd. 385 €/m<sup>2</sup> bis 1.130 €/m<sup>2</sup>.

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	<b>3,6</b>	34	82	1220	5,6	25,0	50	80	2017
<i>Standardabweichung</i>	1,3		22	454	0,5	2,4	13		
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>3,7</b>	43	74	1284	5,8	25,1	55	80	2017
<i>Standardabweichung</i>	1,0		16	341	0,5	2,4	8		
<b>Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen</b>	<b>8,5</b>	19	74	590	5,5		35	80	2017
<i>Standardabweichung</i>	3,3		13	164	0,6		6		

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	<b>18,4</b>	34	82	1220	5,6	25,0	50	80	2017
<i>Standardabweichung</i>	5,4		22	454	0,5	2,4	13		
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>18,5</b>	43	74	1284	5,8	25,1	55	80	2017
<i>Standardabweichung</i>	4,2		16	341	0,5	2,4	8		
<b>Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen</b>	<b>8,7</b>	19	74	590	5,5		35	80	2017
<i>Standardabweichung</i>	2,2		13	164	0,6		6		

### 6.1.6 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern

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

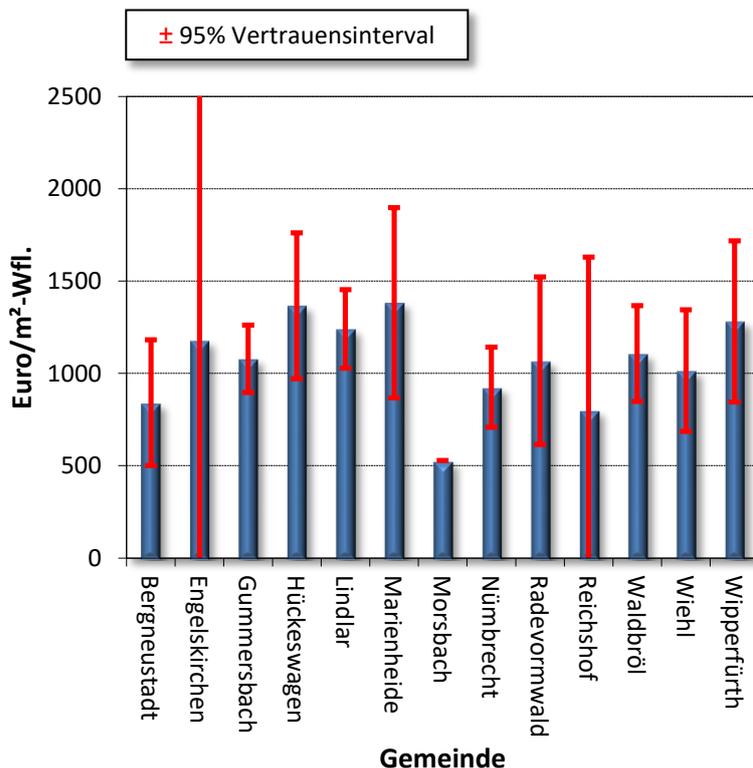
Dieser Teilmarkt wurde erstmalig 2006 gesondert untersucht. Der aktuellen Auswertung lagen insgesamt 73 Kauffälle ohne bzw. mit nur geringen Modernisierungseinflüssen aus den Jahren 2016 und 2017 zugrunde.

#### 6.1.6.1 Durchschnittspreise von ETW in aufgeteilten Zwei- oder Dreifamilienhäusern

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 105 m<sup>2</sup> ( $\pm 34$  m<sup>2</sup>) errechnet sich ein Mittelwert von **1.120 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche** ( $\pm 349$  €/m<sup>2</sup>). Damit liegt dieser Wert auf dem Niveau des Vorjahres.

#### Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen in umgewandelte Zwei-/Dreifamilienhäusern

Gemeinde	Anzahl	Mittelwert Euro pro m-Wfl. <sup>2</sup>	Mittelwert Alter der Wohnungen
Bergneustadt	3	841	37
Engelskirchen	2	1.178	25
Gummersbach	16	1.079	33
Hückeswagen	4	1.367	31
Lindlar	13	1.240	35
Marienneide	4	1.383	38
Morsbach	1	528	25
Nümbrecht	4	925	30
Radevormwald	4	1.068	23
Reichshof	3	801	37
Waldbröl	5	1.107	45
Wiehl	7	1.015	30
Wipperfürth	7	1.282	29
<b>OBK</b>	<b>73</b>	<b>1.120</b>	<b>33</b>



**6.1.6.2 Vergleichsfaktoren für ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern**

Wie bei den oben aufgeführten Eigentumswohnungen wurde dieser Teilmarkt auch einer Regressionsanalyse unterzogen. Im Vorjahr spielte hier die Grundstücksgröße noch eine Rolle. In der aktuellen statistischen Auswertung ist dies nicht mehr der Fall. Insofern werden auch lediglich die drei Einflussfaktoren Bodenrichtwert, Alter und Wohnfläche berücksichtigt.

**Vergleichsfaktoren für ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern**

Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern Baujahr 1952 - 2016 (Daten aus 2016 und 2017)				
Gesamtes Kreisgebiet				
	Bodenrichtwert [€/m²]	2017 abz. Baujahr	Wohnfläche [m²]	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	
<b>Faktor</b>	<b>538,5</b>	<b>-1265,7</b>	<b>1069,3</b>	<b>73</b>
Spanne	65 – 155 €/m²	12 – 60 (Bj. 1957 - 2005)	63 - 154 m²	

Anwendungsbeispiel siehe Kap. 5.1.2.

**6.1.6.3 Indexreihen**

Da die Eigentumswohnungen in diesen tlw. sehr individuell gestalteten Gebäuden nur sehr schwer zu normieren sind, wurde für diesen Teilmarkt keine Indexreihe abgeleitet.

#### 6.1.6.4 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäuser liegt in der gleichen Größenordnung wie unter 6.1.4 angegeben.

#### 6.1.6.5 Rohertragsfaktor

Der Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäuser liegt in der gleichen Größenordnung wie unter 6.1.5 angegeben.

## 6.2 Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)).

### 6.2.1 Teileigentum (ohne Stellplätze)

In 2017 sind insgesamt 28 Teileigentumsobjekte (**ohne Stellplätze**) veräußert worden zu einer **Gesamtsumme** von rd. **10 Mio. Euro**. Der Mittelwert dieser Verkäufe lag bei 354 Tsd. Euro. Da diese Kauffälle sehr inhomogen sind, können daraus keine wertrelevanten Größen abgeleitet werden.

### 6.2.2 Teileigentum (nur Stellplätze)

Neben den reinen Kaufpreisen für Teileigentum konnten aus den Rückläufen zu Eigentumswohnungen auch Daten für die Auswertung von Kfz-Stellflächen gewonnen werden.

Durchschnittspreise von Teileigentum (nur Stellplätze)

Stellplatz Erstverkauf	Anzahl	Mittelwert in €	Standardabw. in €	Spanne von – bis in €
Garagen und Tiefgaragen	80	15.700	±4.400	10.000 – 25.000
Carport <sup>1)</sup>	7	10.800	±340	10.000 – 10.900
Außenstellplatz	26	5.700	±1.300	3.500 – 8.500

1) Kauffälle aus 2015 – Angabe aus GMB 2017

Stellplatz Wiederverkauf	Anzahl	Mittelwert in €	Standardabw. in €	Spanne von – bis in €
Garagen und Tiefgaragen	26	6.900	±1.880	4.560 – 10.000
Carport <sup>1)</sup>	9	4.800	±2.400	
Außenstellplatz <sup>2)</sup>	4	3.600	±1.450	

1) Kauffälle der Jahre 2013-2016

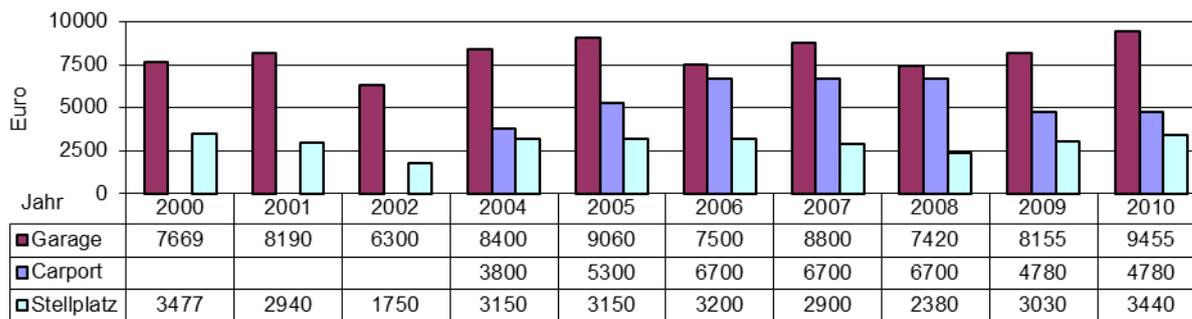
2) Auf Grund des geringen Datenmaterials sind die Daten nur bedingt geeignet.

Stellplatz Wiederverkauf in besonderen Anlagen	Anzahl	Mittelwert in €	Standardabw. in €	Spanne von – bis in €
Garagen <sup>1)</sup> <u>Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe, Ammerweg etc.</u>	15	2.400	±1.650	660 – 5.500

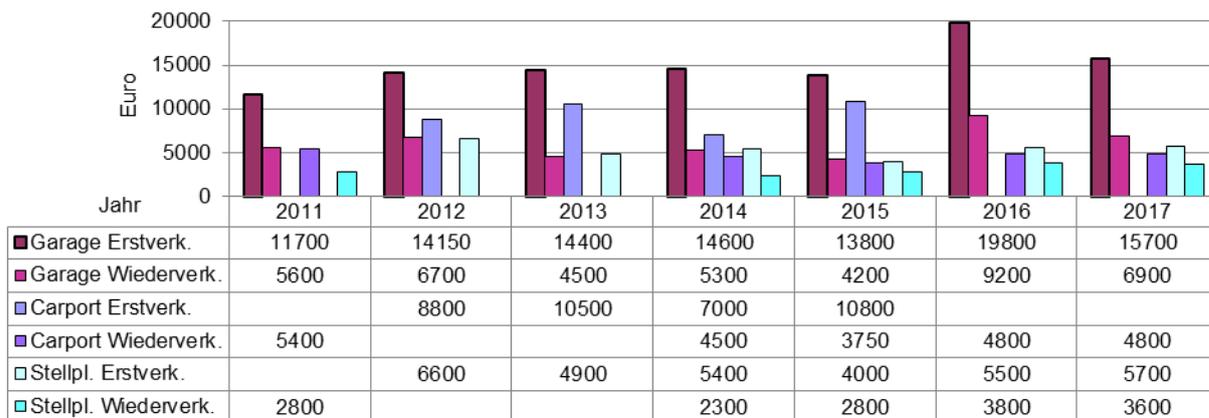
1) Kauffällen der Jahre 2013-2016

Nachfolgende Grafiken stellen die Entwicklungen der Teileigentumswerte (Stellplätze) ab 2000 in den einzelnen Jahren dar:

Entwicklung der Teileigentumswerte - Kfz-Stellflächen - bis 2010



Entwicklung der Teileigentumswerte - Kfz-Stellflächen - ab 2011



## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### 7.1 Erbbaugrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechte spielt im Oberbergischen Kreis lediglich eine untergeordnete Rolle. Im langjährigen Durchschnitt werden jährlich rd. 10 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen.

In 2017 wurden zwei Erbbaugrundstücke verkauft zu einer Gesamtsumme von 133.850 Euro. Zwei weitere Erbbaurechtsgrundstücke wechselten im Rahmen eines Übertragungsvertrages den Besitzer.

### 7.2 Bestellung neuer Erbbaurechte

In 2017 wurden keine auswertbaren Kauffälle von Erbbaurechtsbestellung registriert. aus diesem Grund werden nachfolgend die Auswerteergebnisse des Vorjahres wiedergegeben.

Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge (Wohnbebauung) der Jahre 2008 – 2015 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Neuabschlüsse** von **4,4 % ± 1,5 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Der **Median** betrug **4,4 %**. Für diese Auswertung konnten 20 Verträge, die vorrangig aus Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wiehl und Wipperfürth stammen, herangezogen werden.

### 7.3 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

In 2017 wurden insgesamt 24 Kaufverträge über Erbbaurechte oder Wohnungserbbaurechte registriert. Der Geldumsatz dieser Verträge betrug rd. **6,229 Mio. Euro**. Der **durchschnittliche Erbbauzinssatz** aller 24 Kauffälle betrug **2,3 %** bei einer **Restlaufzeit von 59 Jahren**.

Grundstücksart	Anzahl	Tats. Erbbauzinssatz in %	Mittl. Baujahr	Mittl. Wohnfl. in m <sup>2</sup>	Restlaufzeit in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	17	2,3	1985	144	62
Mehrfamilienhäuser und geschäftlich genutzte Häuser	7	2,3	k.A.	k.A.	47

## 8 Modellbeschreibungen

Für die genaue Modellbeschreibung zur Ableitung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Modelle der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) verwiesen, welche unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) einzusehen sind (vergl. a. Kap. 5.1.4 und 5.1.5).

## 9 Mieten

Zum 1.7.2017 haben die Verbände in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss erstmalig einen Regressionsmietspiegel herausgegeben. Dieser Mietspiegel gilt für alle Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises und ist ausschließlich ein Online-Mietspiegel.

Nachfolgend wird ein Auszug aus der Pressemitteilung vom 30.6.2017 abgedruckt:

Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter haben erstmals für jede einzelne der 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises unterschiedliche Mietspiegel veröffentlicht. Wer hier jedoch Tabellen und Listen in kostenpflichtiger Papierform erwartet, wird überrascht sein. Die Mietspiegel stehen im Internet frei zur individuellen Auskunft bereit.

Zu finden sind diese unter dem Oberbergischen-Mieten-Index OMIX, der erreichbar ist über die Internetseiten des Mietervereins Oberberg, der örtlichen Vereine von Haus & Grund, der Rheinischen Immobilienbörse, des Gutachterausschusses und des Oberbergischen Kreises.

Über <https://rio.obk.de/omix/omix.php> ist eine direkte Adressierung möglich.

OMIX bietet eine umfassende und zeitgemäße Antwort auf die täglichen Fragen von Vermietern, Mietern und Wohnungssuchenden nach der ortsüblichen Miete. Zuverlässige Mietangaben werden aber ebenso oft und kurzfristig von vielen behördlichen Stellen, Gerichten, Banken, Sachverständigen und Immobilienmaklern benötigt.

Nutzer von OMIX erfahren nach Eingabe der gewünschten Stadt oder Gemeinde zuerst das zugehörige mittlere Mietniveau. Ergänzen sie dies durch Straße und Hausnummer, so erhalten sie eine adressenscharfe Mietangabe. Wenn dann noch Baujahr, Größe, weitere Wohnungsmerkmale und die Zahl der zugehörigen Garagen, Carports oder Stellplätzen zugeordnet werden, kann abschließend eine exakte Mietpreisberechnung unter Angabe der ortsüblichen Mietpreisspanne stattfinden. Auch eine Kartenansicht sowie ein Ausdruck der Daten ist möglich. Die einfache Handhabung von OMIX, die auch mobil auf Smartphone oder Tablet-PC möglich ist, lässt sich aber am besten selbst erfahren.

Die Grundlage für die Online-Mietenauskunft hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gelegt, indem er 2016 annähernd 20 000 Personen mit der Bitte um Angabe von Wohnungs- und Mietdaten angeschrieben und im gleichen Zeitraum für 80 000 Adressen im Kreisgebiet eine Wohnlagenanalyse durchgeführt hat. Mit fast 3000 Antworten konnte eine gute statistische Basis geschaffen werden, deren Ergebnisse vom Mieterverein Oberberg und den örtlichen Haus-&-Grund-Vereinen anerkannt und zur Veröffentlichung am 1.Juli freigegeben wurde.

Die folgende Abbildung zeigt die Startseite des Online-Mietspiegels und das Ergebnisprotokoll für eine fiktive Wohnung in der Moltkestr. 42 in Gummersbach (Kreishaus).

Beispiel: Mietwertberechnung einer fiktiven Wohnung

## Mietspiegel 2017 Oberbergischer Kreis

### Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen

Der „Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen“ dient als Richtlinie zur Ermittlung ortsüblicher Vergleichsmieten. Er bietet den Mietpartnern eine Orientierungsmöglichkeit, um in eigener Verantwortung die Miethöhe je nach Lage, Ausstattung, Zustand der Wohnung und des Gebäudes zu vereinbaren. Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem freien, also dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt.

Die Grundlage für diesen Mietspiegel bildet eine repräsentative Umfrage im Oberbergischen Kreis aus dem Jahr 2016. Die hier zugrunde liegenden rd. 2300 Datensätze sind Mieten, die in den Jahren 2013 bis 2016 neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen errechnet und erfüllt methodisch die Voraussetzungen eines „einfachen Mietspiegels“ nach §558c des BGB.

Es gehört zu den wesentlichen Merkmalen des Wohnungsmarktes, dass die Mietpreise gleichartiger Wohnungen im Einzelfall erheblich voneinander abweichen. Dies liegt zum einen am individuellen Gestaltungswillen der am freien Wohnungsmarkt handelnden Mietparteien und zum anderen an nicht systematisch fassbaren Unterschieden der Wohnwertmerkmale. Deshalb gilt die Miete einer konkreten Wohnung auch dann als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese 2/3-Spanne beträgt im Oberbergischen Kreis  $\pm 15\%$  um die durchschnittliche Vergleichsmiete, d.h. ohne Betriebskosten/Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung.

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von den Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter im Oberbergischen Kreis als einfacher Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 1. Juli 2017 in Kraft.

Mietpreisberechnung beginnen

#### Ihre Eingaben:

Gemeinde:	<b>Gummersbach</b>	
Straße:	<b>Moltkestraße (Gummersbach)</b>	
Hausnummer:	<b>42</b>	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		5,60 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		5,76 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m <sup>2</sup>		110
Baujahr		1990
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75% wurde modernisiert)		nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?		---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?		nein
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?		---
Aufzug		ja
Solaranlage für Heizung		nein
Erdwärme		nein
Lüftungsanlage (Zwangsbelüftung)		nein
bodengleiche Dusche		ja
Elektroinstallation auf neuzeitlichem Standard		ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		nein
neue Fenster (ab 2002)		ja
Balkon, Terrasse, Loggia		ja
separates WC / Gäste WC		ja
Einbauküche		nein
Anzahl Stellplätze		1
Anzahl Carports		0
Anzahl Garagen		1

#### Ergebnis der Berechnung:

<b>Miete pro m<sup>2</sup>:</b>	<b>6,76 € +/- 1,01 €</b>
<b>Gesamtmiete:</b>	<b>743 €</b>
<b>Gesamtmiete ggf. inklusive Stellplätze und Einbauküche:</b>	<b>783 €</b>

Mit freundlicher Genehmigung der Industrie- und Handelskammer zu Köln (Rheinische Immobilienbörse e.V.) ist nachfolgend ein Auszug (Oberbergischen Kreis) der Veröffentlichung über Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln (Stand: April 2016) abgedruckt.

Herausgeber:  
Rheinische Immobilienbörse e.V.  
Industrie- und Handelskammer zu Köln  
Unter Sachsenhausen 10-26  
50667 Köln  
[www.rheinische-immobilienboerse.de](http://www.rheinische-immobilienboerse.de)  
Tel.: 02 21/ 16 40- 413  
Fax: 02 21/ 16 40- 359  
E-Mail: [ursula.zimmermann@koeln.ihk.de](mailto:ursula.zimmermann@koeln.ihk.de)  
**Schutzgebühr: EUR 10,00**

### **Erläuterungen**

Die ausgewiesenen Werte geben die Bandbreite der Mieten an den jeweiligen Standorten wieder. Zur Ermittlung der Werte wurden zum einen tatsächlich abgefragte Mietpreise, zum anderen Kriterien wie Passantenfrequenzen, Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen. Bei den abgefragten Werten handelt es sich sowohl um Neuvermietungsmieten als auch um aktuelle Bestandsmieten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Die Spannen ergeben sich aus der unterschiedlichen Lage und der unterschiedlichen Qualität der Objekte.

Die verwendeten Lagebegriffe beziehen sich auf die Geschäftslage, wenn extra ausgewiesen in Haupt- und Nebenzentren des jeweiligen Ortes. Sie dienen als Orientierungshilfe bei der Vereinbarung ortsüblicher Mieten. Sie können im Einzelfall über- oder unterschritten werden.

Bei den Ladenlokalen ist eine Größe bis ca. 100 qm zugrunde gelegt. Das Ladenlokal ist normal geschnitten, hat eine angemessene Schaufensterfront und liegt im Erdgeschoß.

Bei den Büroflächen handelt es sich um abgeschlossene Flächen einschließlich der üblichen Nebenflächen (Flur, Teeküchen) und eventuell anteilig umgelegter Allgemeinflächen, z. B. Foyer.

**Oberbergischer Kreis****Oberbergischer Kreis/  
Stadt Bergneustadt**

	<u>EUR/m<sup>2</sup></u>
<u>Ladenlokale*</u>	4,00 - 10,00

<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50
--	-------------

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Engelskirchen**

	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
<u>Ladenlokale*</u>	4,00 - 10,00

<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50
--	-------------

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Gummersbach**

	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
<u>Ladenlokale*</u>	6,00 - 20,00

<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00
--	-------------

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Hückeswagen**

	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
<u>Ladenlokale*</u>	4,00 - 10,00

<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50
--	-------------

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Lindlar**

	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
<u>Ladenlokale*</u>	4,00 - 10,00

<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,00
--	-------------

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Marienheide**

	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
<u>Ladenlokale*</u>	4,00 - 10,00

<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50
--	-------------

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Morsbach**

	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
<u>Ladenlokale*</u>	4,00 - 8,00

<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 3,50
--	-------------

**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Nümbrecht**

	<u>EUR /m<sup>2</sup></u>
<u>Ladenlokale*</u>	4,00 - 10,00

<u>Büroräume</u>	5,00 - 8,00
------------------	-------------

<u>Lager- und Produktionsflächen</u>	2,00 - 4,00
--	-------------

**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Radevormwald**Ladenlokale\*      EUR /m<sup>2</sup>  
4,00 - 10,00Büroräume      5,00 - 8,00Lager- und  
Produktionsflächen      2,00 - 4,00**Oberbergischer Kreis/  
Gemeinde Reichshof**Ladenlokale\*      EUR /m<sup>2</sup>  
4,00 - 9,00Büroräume      5,00 - 8,00Lager- und  
Produktionsflächen      2,00 - 3,00**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Waldbröl**Ladenlokale\*      EUR /m<sup>2</sup>  
4,00 - 10,00Büroräume      5,00 - 8,00Lager- und  
Produktionsflächen      2,00 - 3,00**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Wiehl**Ladenlokale\*      EUR /m<sup>2</sup>  
4,00 - 12,00Büroräume      5,00 - 8,00Lager- und  
Produktionsflächen      2,00 - 3,00**Oberbergischer Kreis/  
Stadt Wipperfürth**Ladenlokale\*      EUR /m<sup>2</sup>  
4,00 - 12,00Büroräume      5,00 - 8,00Lager- und  
Produktionsflächen      2,00 - 3,00**Oberbergischer Kreis  
Stellplätze PKW**

15,00 – 40,00

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

\* nicht repräsentativ für Einkaufszentren

## 10 Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht 2017

Im Oktober 2017 gab der Gutachterausschuss für den Bereich des Oberbergischen Kreises zum siebten Mal einen Wohnungsmarktbericht heraus. Dieser ist im Internet unter <http://www.gars.nrw.de/ga-oberbergischer-kreis/> unter Produkte abrufbar.

Exemplarisch werden nachfolgend Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung wiedergegeben:

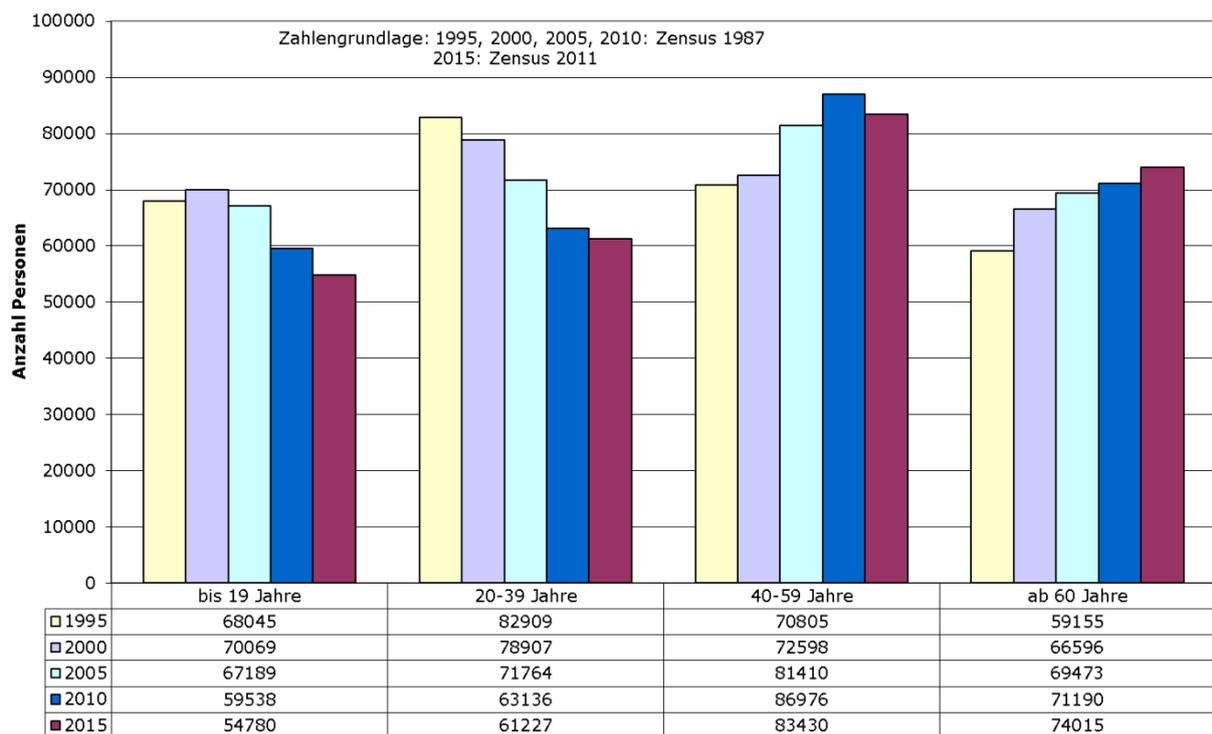
### Bevölkerungsentwicklung

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

Im Oberbergischen Kreis gab es zwischen 1995 und 2015 bei den Personen bis 19 Jahren ein Minus von 19 %, bei den 20–39-Jährigen ein Minus von 26 % (siehe auch Kap. 3.1.3, Abwanderung). Die Zahl der 40-59-Jährigen ist jedoch im gleichen Zeitraum um 18 % und die ab 60-Jährigen um 25 % gestiegen, so dass man von einer „Veralterung“ der Bevölkerung sprechen kann.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 1995 bis 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Bevölkerungsentwicklung - OBK



Veränderung zum Vorjahr (vgl. Seite 5, Anmerkungen zum Zensus 2011)

519	1994	-1861	1182
-----	------	-------	------

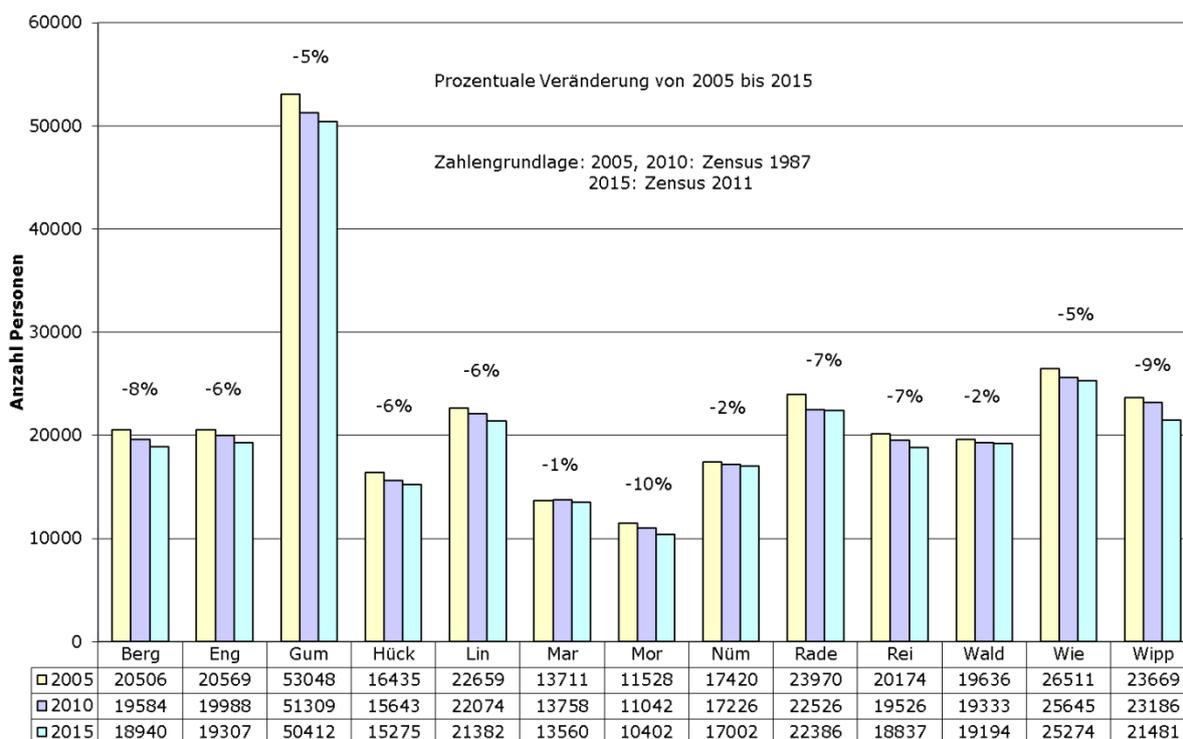
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011

Alle 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises haben in den letzten zehn Jahren einen Bevölkerungsrückgang zu verbuchen. Nur Marienheide (-1 %) ist fast ausgeglichen. Den stärksten Rückgang hat Morsbach (-10 %), gefolgt von Wipperfürth (-9 %) und Bergneustadt (-8 %).

Die Stadt Gummersbach ist mit 50 412 Einwohnern in 2015 die bevölkerungsreichste Kommune; allerdings ist die Einwohnerzahl seit dem Jahr 2005 um 2636 Personen gesunken. Morsbach hat mit 10 402 Personen die wenigsten Einwohner.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

### Bevölkerungsentwicklung - Gemeinden



#### Veränderung um Vorjahr

75	65	678	246	160	58	140	254	271	110	505	125	147
----	----	-----	-----	-----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

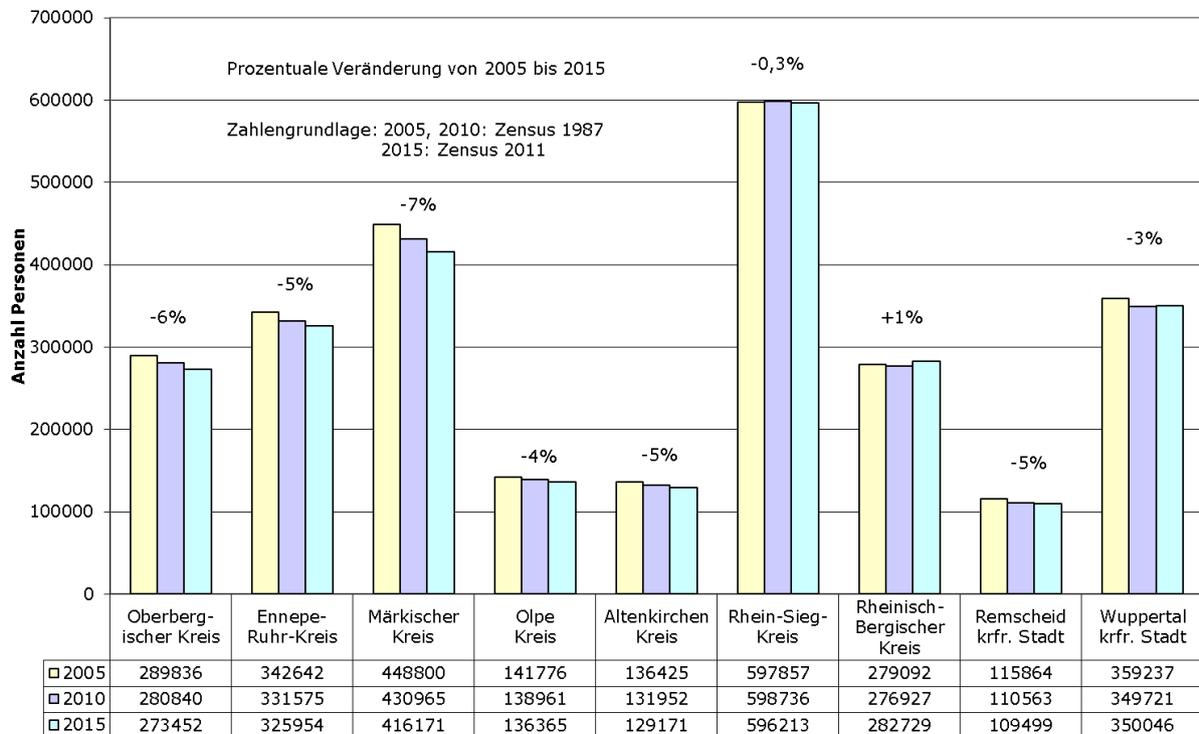
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

Der bevölkerungsreichste Landkreis in der Region ist der Rhein-Sieg-Kreis. Hier ist die Bevölkerung in den letzten zehn Jahren um 1644 Personen (-0,3 %) geschrumpft.

Die größten prozentualen Verluste seit 2004 hatten der Märkische Kreis mit 7 % (-32 629 Personen), gefolgt vom Oberbergischen Kreis (-16 384) mit einem Minus von 6 %. Der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang beträgt bei den Kreisen und kreisfreien Städten 4 %. Der Rheinisch-Bergische Kreis hat als einziger Kreis ein Plus (1 %) zu verzeichnen.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

### Bevölkerungsentwicklung - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

2834	3038	2351	1606	943	10432	3232	490	4621
------	------	------	------	-----	-------	------	-----	------

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

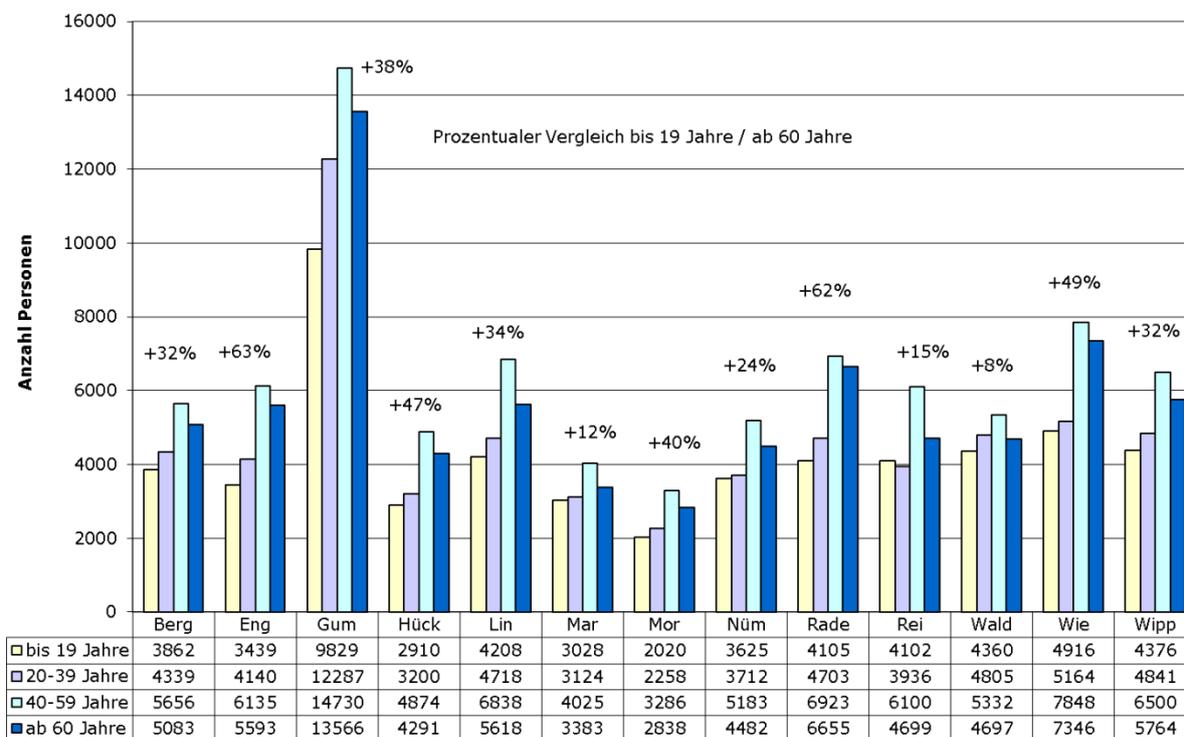
### Bevölkerungsalter

In allen Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises bilden die 40- bis 59-Jährigen (83 430 Personen) den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung.

Der prozentuale Unterschied zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen ist in Engelskirchen (63 %) und Radevormwald (62 %) am größten. In Wiehl (+49 %), Hückeswagen (+47 %) und Morsbach (+40 %) liegt der Unterschied deutlich über dem Durchschnitt von 35 %. Nur in Waldbröl, Marienheide und Reichshof ist das Verhältnis von unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen nahezu ausgeglichen. In allen anderen Kommunen gibt es eine deutlich ältere (> 60 Jahre) als jüngere (< 20 Jahre) Bevölkerung.

In fünf von 13 Städten und Gemeinden ist die Gruppe der unter 20-Jährigen von 2014 nach 2015 kleiner geworden, in allen ist die der über 60-Jährigen größer geworden. Die Altersverteilung, die früher einer Pyramide entsprach, entwickelt sich immer mehr zur Zwiebelform.

Bevölkerungsalter - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

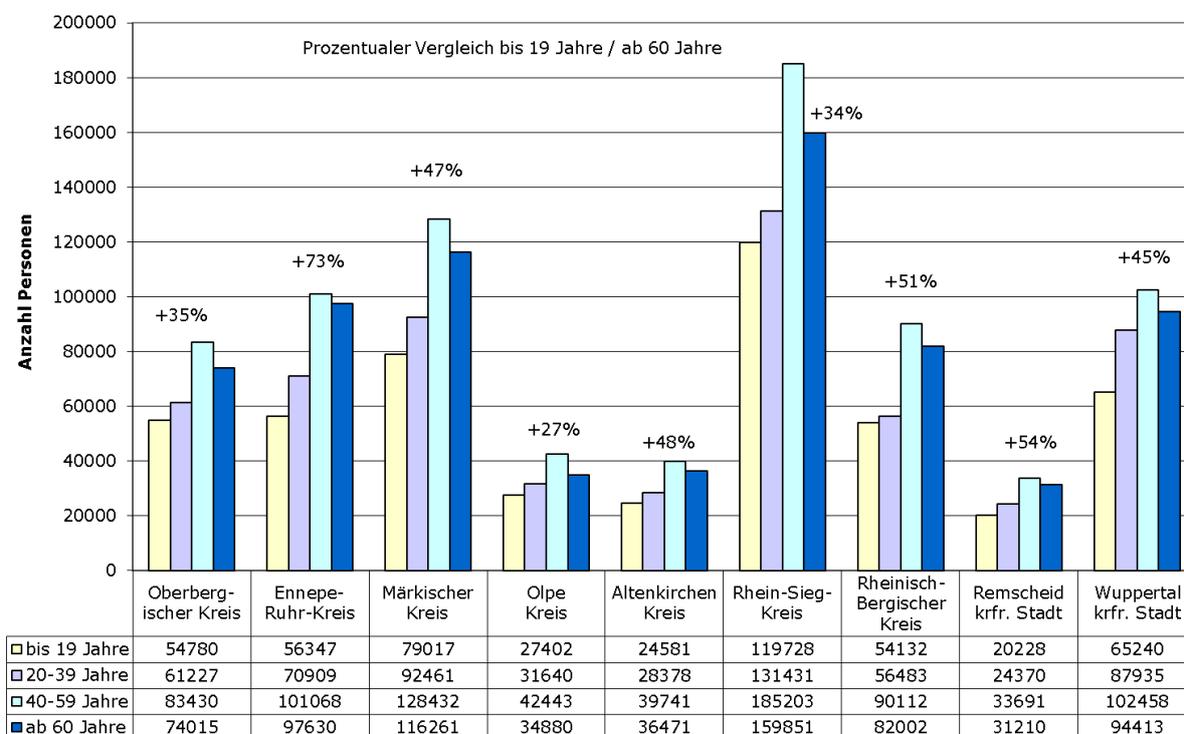
bis 19 Jahre	-26	45	143	112	-57	60	-3	67	26	-31	164	-20	39
20-39 Jahre	138	70	504	61	164	9	125	91	216	129	269	113	105
40-59 Jahre	-51	-162	-106	18	-24	-13	-38	-21	-100	-76	16	-175	-129
ab 60 Jahre	14	112	137	55	77	2	56	117	129	88	56	207	132

Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen

Auch in den Landkreisen unserer Region bilden die 40- bis 59-Jährigen fast immer den größten Anteil an der Gesamtbevölkerung. Im Ennepe-Ruhr-Kreis ist der Abstand zu den ab 60-Jährigen bereits auf 3 % geschrumpft, in Remscheid auf 7 %.

Die Differenz zwischen den unter 20-Jährigen zu den ab 60-Jährigen liegt im Oberbergischen bei 35 %. Lediglich der Kreis Olpe weist mit 27 % ein besseres Verhältnis auf. Den größten Unterschied hat der Ennepe-Ruhr-Kreis mit 73 % zu verzeichnen. Auch in Remscheid (+54 %), Rhein-Berg (+51 %), Altenkirchen (+48 %) und im Märkischen (+47 %) liegt der Unterschied über dem Durchschnitt von 46 %.

Bevölkerungsalter - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

bis 19 Jahre	519	1172	730	613	283	3159	665	354	2082
20-39 Jahre	1994	2577	1811	936	685	5038	1863	517	2491
40-59 Jahre	-861	-1527	-1663	-680	-405	-666	-734	-401	-436
ab 60 Jahre	1182	816	1473	737	380	2901	1438	20	484

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 2011, eigene Berechnungen

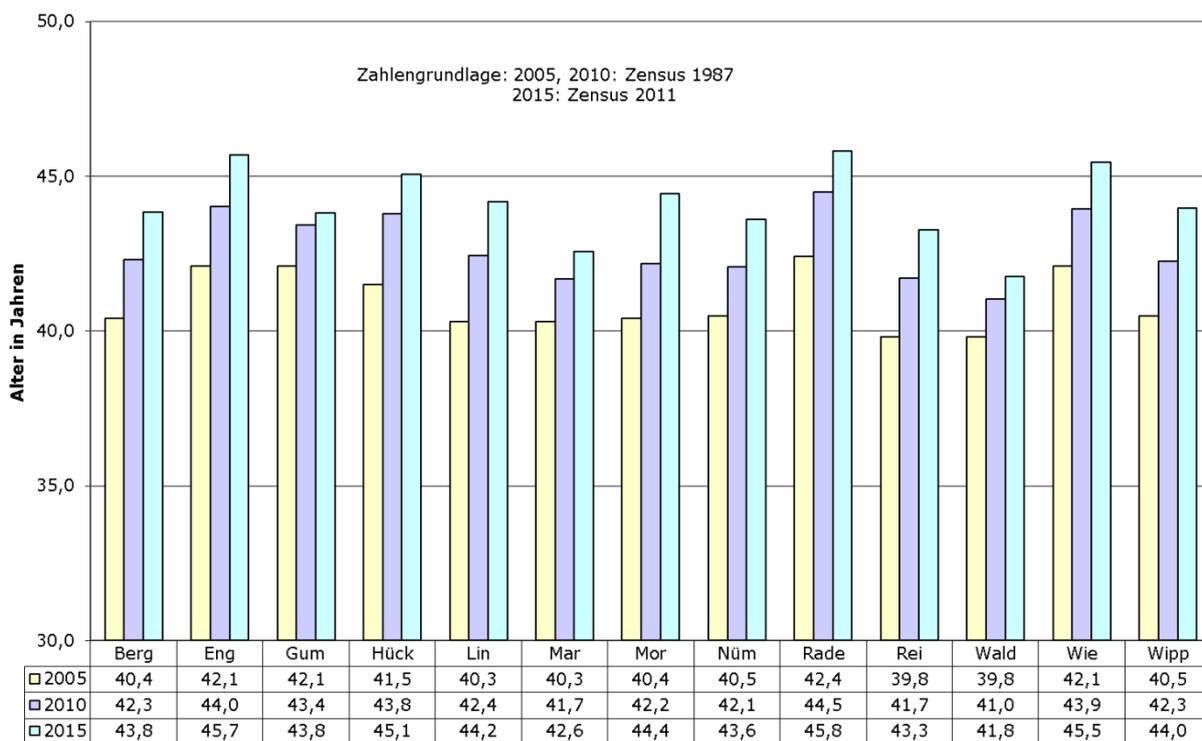
### Altersdurchschnitt

Das Durchschnittsalter in den Städten und Gemeinden des Oberbergischen Kreises ist in den letzten zehn Jahren um 3,0 Jahre auf 44,1 Jahren gestiegen. Dies liegt u.a. daran, dass jüngere Leute aus dem Oberbergischen abgewandert sind, während im gleichen Zeitraum Über-60-Jährige zugewandert sind.

Im Jahr 2005 lebte die jüngste Bevölkerung in Reichshof und Waldbröl (ø je 39,8 Jahre), 2015 in Waldbröl (ø 41,8). Die älteste Bevölkerung fand man 2004 und 2014 in Radevormwald (ø 42,4 bzw. 45,8 Jahre).

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Altersdurchschnitt - Gemeinden



Veränderung zum Vorjahr

-0,1	0	-0,2	-0,2	0,1	-0,1	-0,1	0	-0,1	0,1	-0,3	0,3	0
------	---	------	------	-----	------	------	---	------	-----	------	-----	---

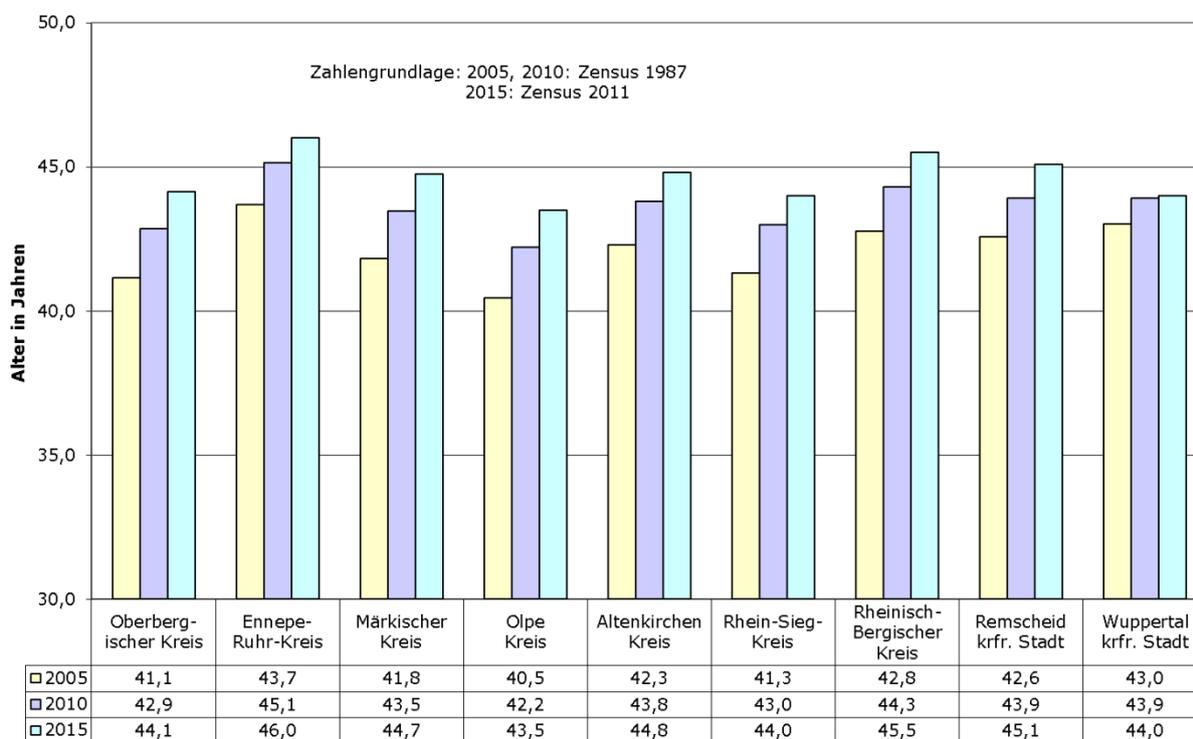
Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

Der Oberbergische Kreis hatte im Jahr 2015 die viertjüngste Bevölkerung (44,1 Jahre), lediglich im Kreis Olpe (43,5), im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Wuppertal (je 44,0) war die Bevölkerung jünger.

Die älteste Bevölkerung findet man beim überregionalen Vergleich im Ennepe-Ruhr-Kreis mit einem Alter von 46,0 Jahren. Der Durchschnitt aller Landkreise beläuft sich auf 44,6 Jahre. Die Steigerung seit dem Jahr 2005 beträgt durchschnittlich 2,5 Jahre, im Oberbergischen Kreis 3,0 Jahre.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Altersdurchschnitt - Kreise



Veränderung zum Vorjahr

-0,1	-0,2	0	-0,1	0,1	-0,1	0	-0,1	-0,2
------	------	---	------	-----	------	---	------	------

Quelle: www.it.nrw.de, www.statistik.rlp.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

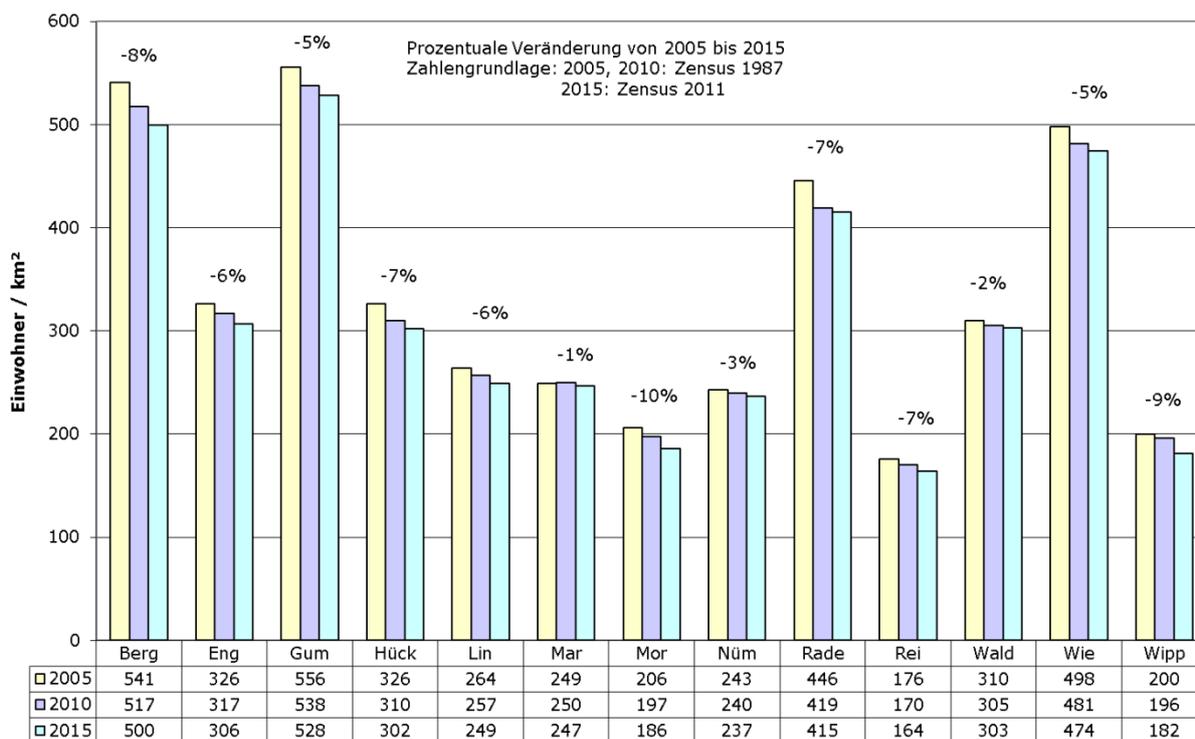
### Bevölkerungsdichte

Die größte Bevölkerungsdichte (Einwohner pro km<sup>2</sup>) hat neben Gummersbach (528) Bergneustadt (500). In beiden Städten findet man Stadtteile mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten (Bernberg, Hackenberg). Die Werte sind jedoch seit dem Jahr 2005 gesunken, in Gummersbach um 5 % und in Bergneustadt um 8 %. Die größte Veränderung fand in Morsbach (-10 %) statt. Nur in Marienheide ist der Wert fast konstant geblieben (-1 %).

Die geringste Bevölkerungsdichte in 2015 findet sich in Reichshof (164), Wipperfürth (182) und Morsbach (186). Dort liegen die Werte weit unter dem Kreisdurchschnitt von 298 Personen pro Quadratkilometer.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

Bevölkerungsdichte - Gemeinden



Quelle: www.it.nrw.de, Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

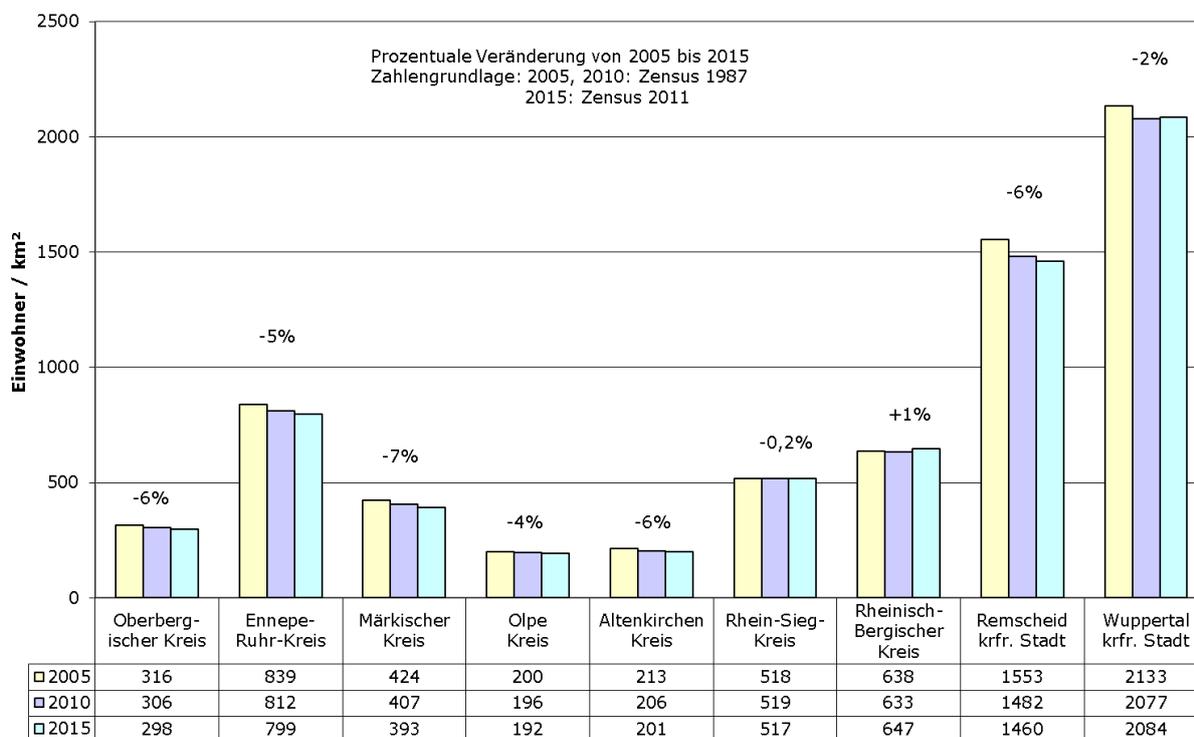
Im Kreisvergleich zeigt sich, dass die Siedlungsdichte in Oberberg (298 Einwohner pro Quadratkilometer) den drittniedrigsten Wert nach den Kreisen Olpe (192) und Altenkirchen (201) aufweist. Hier heben sich die Städte Remscheid (1460) und Wuppertal (2084) natürlich deutlich von den Kreisen ab.

Jedoch hatten beide Städte seit dem Jahr 2005 einen Rückgang von 6 % (-93) bzw. 2 % (-49). In Oberberg verringerte sich die Siedlungsdichte um 6 % (-18), der Rheinisch-Bergischer Kreis konnte um 1 % (+9) zulegen. Der Mittelwert aller Kreise liegt bei einem Minus von 4 %.

Da jedoch die Zahlen der Jahre 2005 und 2010 aus der Fortschreibung des Zensus 1987 und die Zahlen von 2015 aus dem Zensus 2011 entstanden sind, ist ein direkter Vergleich nur bedingt aussagekräftig.

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

### Bevölkerungsdichte - Kreise



Quelle: [www.it.nrw.de](http://www.it.nrw.de), [www.statistik.rlp.de](http://www.statistik.rlp.de), Zensus 1987 und 2011, eigene Berechnungen

## 11 Kontakte und Adressen

Strukturdaten über den Oberbergischen Kreis erhalten Sie auf der Internetseite des Oberbergischen Kreises [www.obk.de](http://www.obk.de) unter der Rubrik Der Kreis, Unterrubrik Der Kreis in Zahlen. Geoinformationen über den Oberbergischen Kreis können unter der Internetadresse [www.rio.obk.de](http://www.rio.obk.de) eingesehen werden.

Zu den einzelnen Gemeinden gelangen Sie über die Adresse des Oberbergischen Kreises unter: [http://www.obk.de/cms200/kreis/staedte\\_gemeinden/](http://www.obk.de/cms200/kreis/staedte_gemeinden/) .

Weitere Informationen und Internetadressen finden Sie auf der Homepage des Oberen Gutachterausschuss NRW unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) unter der Rubrik Links.

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über [www.arbeitsagentur.de](http://www.arbeitsagentur.de), Rubrik Statistik nach Regionen, Rubrik Bund, Länder und Kreise oder über <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur-Nav.html>

Die Fa. Prognos AG in Bremen hat eine Studie über die 14 Leit- und Wachstumsbranchen Deutschlands unter die Lupe genommen und in einem Zukunftsatlas 2013 veröffentlicht. Er ist unter <http://www.prognos.com/publikationen/atlasreihe/zukunftsatlas-2013-regionen/> als pdf-Datei herunter zu laden.

Informationen zum demografischen Wandel im Oberbergischen Kreis finden Sie unter: <http://www.obk.de/cms200/pbu/demo/>

Die aktuelle regionale Wohnraumbedarfsanalyse für den Oberbergischen Kreis 2017 die im Auftrag der Sparkassen (Kreissparkasse Köln, Sparkasse Gummersbach Bergneustadt, Sparkasse der Hom-burgischen Gemeinden in Wiehl, Sparkasse Radevormwald Hückeswagen) in Auftrag gegeben wurde finden Sie unter <https://www.ksk-koeln.de/empirica-regionale-wohnraumbedarfsanalyse-fuer-den-obk.pdf>

## 12 Anlagen

### 12.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Vorsitzender:

G ü l i c h e r, Volker

stellvertr. Vorsitzender:

H e e d t, Arno

stellvertr. Vorsitzende und gleichzeitig ehrenamtliche Gutachter:

S c h i l l i n g, Dietmar

K ü h b a c h, Theo

ehrenamtliche Gutachter:

B e r t h o l d, Volker

B i e m a n n, Johanna

D r e s b a c h, Dieter

E i c k e r, Dirk

F u c h s, Joachim

I r l e, Burkhard

K a l k k u h l, Walter

M ö l l e r, Sven

O h m, Klaus-Martin

R ö t t g e r, Thomas

S c h n e i d e r, Friedhelm

S i m i c i c, Dennis

S p a n g e n b e r g, Tim

S t u m m, Elke

ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter:

D a h l h o f f, Ingeborg

G e l h a u s e n, Reinhard

K a f i l l e, Norbert

S c h i l d e r, Bernhard

## 12.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Rohertrags- faktor [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> -Wf]	durchschnittliche					Gesch.- jahr/e
						Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]		
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum</b>	<b>3,6</b>	<b>18,4</b>	34	82	1220	5,6	25,0	50	80	2017	
<i>Standardabweichung</i>	1,3	5,4		22	454	0,5	2,4	13			
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>3,7</b>	<b>18,5</b>	43	74	1284	5,8	25,1	55	80	2017	
<i>Standardabweichung</i>	1,0	4,2		16	341	0,5	2,4	8			
<b>Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen</b>	<b>8,5</b>	<b>8,7</b>	19	74	590	5,5		35	80	2017	
<i>Standardabweichung</i>	3,3	2,2		13	164	0,6		6			
<b>Einfamilienhäuser freistehend "Nordkreis"</b>	<b>2,2</b>	<b>24,5</b>	69	165	1556	5,2	24,3	47	80	2016- 2017	
<i>Standardabweichung</i>	1,0	5,4		43	354	0,3	1,9	16			
<b>Einfamilienhäuser freistehend "Mittelkreis"</b>	<b>2,4</b>	<b>23,3</b>	95	141	1473	5,2	24,8	46	80	2016- 2017	
<i>Standardabweichung</i>	0,9	5,5		41	398	0,4	2,3	16			
<b>Einfamilienhäuser freistehend "Süd- und Ostkreis"</b>	<b>2,6</b>	<b>21,3</b>	113	152	1230	4,7	26,7	44	80	2016- 2017	
<i>Standardabweichung</i>	1,0	4,7		42	323	0,4	2,4	14			
<b>Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser</b>	<b>2,5</b>	<b>24,6</b>	36 *	137	1555	5,2	24,2	54	80	2016- 2017	
<i>Standardabweichung</i>	0,8	5,2		32	418	0,4	1,6	14			
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>3,7</b>	<b>18,7</b>	38	184	1229	5,2	22,4	41	80	2016- 2017	
<i>Standardabweichung</i>	1,3	4,7		41	370	0,5	2,2	13			
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>5,0</b>	<b>14,2</b>	16	243	870	5,2	26,9	43	80	2016- 2017	
<i>Standardabweichung</i>	1,0	2,9		50	179	0,4	5,0	9			
<b>Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)</b>	<b>5,2</b>	<b>13,2</b>	25	481	868	5,3	25,6	41	80	2016- 2017	
<i>Standardabweichung</i>	1,2	2,6		299	245	0,6	2,6	15			
<b>Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)</b>	<b>(5,7)</b>	<b>(11,4)</b>	13	365	704	4,9	30,6	38	80	2014- 2017	
<i>Standardabweichung</i>	1,5	2,6		154	203	1,0	8,9	13			
<b>Handel</b>											
<i>Standardabweichung</i>											
<b>Büro</b>											
<i>Standardabweichung</i>											
<b>Produzierendes Gewerbe</b>											
<i>Standardabweichung</i>											

( ) = statistisch nicht gesichert \* Nord: 17 / Mitte: 12 / Süd bzw. Ost: 7

## 12.3 Statistische Begriffe

**Ausreißer:** Als Ausreißer werden solche Werte einer Menge von Daten bezeichnet, deren Betrag so hoch oder so niedrig ist, dass sie als nicht der Menge zugehörig erscheinen. (In dem hier vorliegenden Grundstücksmarktbericht werden i.d.R. Werte kleiner oder größer des 2,5-fachen der Standardabweichung als Ausreißer behandelt.)

**Korrelation:** Korrelation ist der allgemeine Begriff für den Grad des linearen Zusammenhangs von zwei oder mehreren Größen, z.B. Körpergröße und Gewicht.

Eines der bekanntesten Korrelationsmaße ist die Bravais-Pearson-Korrelation. Sie gibt den Zusammenhang zwischen zwei maßlich bestimmten Größen wieder. Der hiernach berechnete Korrelationskoeffizient  $r$  liegt dann zwischen (-1) und 1, wobei (-1) eine 100-prozentig entgegengesetzte Beziehung darstellt und 1 eine 100-prozentig gleichgerichtete Beziehung; 0 bedeutet hingegen, dass kein Zusammenhang zwischen den beiden Größen besteht.

**Varianzanalyse:** Bei der Varianzanalyse handelt es sich um ein multivariates Analyseverfahren zur Aufdeckung von Mittelwertsunterschieden.

Die Varianzanalyse untersucht die Wirkung einer oder mehrerer unabhängiger Variablen, der sogenannten Faktoren, auf eine oder mehrere abhängige Variablen. Abhängige Variablen müssen dabei intervallskaliert sein, für die Faktoren ist das nominale Skalenniveau ausreichend. Sie testet für Fälle mit mehr als zwei Gruppen (bei zwei Gruppen lässt sich vereinfachend auch ein T-Test durchführen), inwiefern signifikante Mittelwertunterschiede vorliegen. Der Varianzanalyse liegen daher die folgenden Hypothesen zugrunde:

- Nullhypothese  $H_0$ : Alle „wahren“ Mittelwerte der Grundgesamtheit sind gleich
- Alternativhypothese  $H_a$ : Mindestens zwei „wahre“ Mittelwerte unterscheiden sich

Die Varianzanalyse ist das bedeutendste Verfahren für die Auswertung von Experimenten, wobei das Wirkungsmodell (welche Variablen sind abhängig, welche unabhängig?) im Voraus bekannt sein muss – was bei Experimenten ja in der Regel auch der Fall ist.

**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 als der Median sind. (Beispiel: 1; 3; 4; 5; 7; 10; 11; Median = 5)

**Mittelwert:** Der arithmetische Mittelwert ist die Summe aller Beobachtungswerte dividiert durch die Anzahl der Beobachtungen. (Beispiel: 1; 3; 4; 5; 7; 10; 11; Mittelwert = 5,86)

**Regression:** Die Regression führt durch eine Mehrzahl von Einzelbeobachtungen eine ausgleichende Gerade oder Kurve der Art, dass die Quadratsumme der Abweichungen der Einzelwerte von der ausgleichenden Geraden oder Kurve ein Minimum sind (Methode der kleinsten Quadrate). Regressionen dienen dazu, den Zusammenhang zwischen einer abhängigen Variablen, z.B. einem Kaufpreis, und den Werten mindestens einer unabhängigen Variablen, z.B. einem Kaufdatum, ausgleichend darzustellen. Somit ist in diesem Beispiel aus einer Mehrzahl von Einzelwerten die zuverlässige Ableitung einer Kaufpreis-Zeitreihe möglich.

**Standardabweichung:** Die Standardabweichung ist ein Maß dafür, wie weit jeweilige Einzelwerte um dessen Mittelwert oder Durchschnitt streuen. Für den Wertebereich der einfachen Standardabweichung eines Mittelwerts kann davon ausgegangen werden, dass etwa 68 Prozent der Einzelwerte diesem Wertebereich angehören (vgl. auch Vertrauensbereich).

**Vertrauensbereich (Konfidenzintervall):** Der Vertrauensbereich, auch Konfidenzintervall oder Vertrauensintervall, sagt etwas über die Präzision eines Parameters, zum Beispiel eines Mittelwerts, innerhalb der Streuung der Einzelwerte der Stichprobe aus. Der Vertrauensbereich schließt damit einen Bereich um den geschätzten Wert dieses Parameters ein, der mit einer zuvor festgelegten Wahrscheinlichkeit, dem Konfidenzniveau, die wahre Aussage des Parameters trifft.

So weist ein breiter Vertrauensbereich bei einem vorgegebenen Konfidenzniveau auf eine starke Streuung der Einzelwerte - oder einen nur geringen Stichprobenumfang hin.

## 12.4 Fragebogen

### Fragebogen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

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

Um auch zukünftig Ihre Interessen berücksichtigen zu können, sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen. Deshalb möchten wir Sie bitten, nachstehende Fragen, getrennt nach Inhalt und Gestaltung/Lesbarkeit, nach dem Schulnotenprinzip (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) zu bewerten:

Kapitel	Das Kapitel interessiert mich		Bewertung									
	ja	nein	des Inhalts					der Gestaltung/Lesbarkeit				
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1 Die Gutachterausschüsse und Ihre Aufgaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Umsätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Unbebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Bebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 Wohnungs- und Teileigentum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 Erbbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 Modellbeschreibungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 Mieten und Pachten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Gesamtwertung des Marktberichtes</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Weitere Anregungen .....

.....

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

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

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

Oder per E-Mail an [gutachterausschuss@obk.de](mailto:gutachterausschuss@obk.de) oder per Fax an **02261-889726228**

## 12.5 Stichwortverzeichnis

<b>A</b>		
Abbauland .....	73	
Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung .....	8	
Acker- und Grünlandzahl .....	66	
Alter der Käufer .....	18, 118, 121	
Altersabhängigkeit des Aufwuchses .....	64	
Altersdurchschnitt .....	141, 142	
Arrondierungsflächen .....	74	
Aufgaben des Gutachterausschusses .....	11	
Ausgleichsflächen .....	73	
<b>B</b>		
Bauerwartungsland .....	69, 70, 72	
Baulandpreisindex .....	87	
Bebaute Grundstücke .....	56, 89	
Geld- und Flächenumsatz .....	90	
Häufigkeitsverteilung .....	94	
Bevölkerungsalter .....	139, 140	
Bevölkerungsdichte .....	143, 144	
Bevölkerungsentwicklung .....	136, 137, 138	
Bodenrichtwerte		
Auskünfte .....	76	
Baureifes Land .....	77	
gewerbliche Bauflächen .....	78	
Grundstück .....	76	
Karte .....	76	
Sitzung .....	76	
Übersicht .....	83	
BORIS.NRW .....	78	
Bürogebäude .....	114	
<b>D</b>		
Doppelhäuser .....	98	
Drei- und Mehrfamilienhäuser .....	112	
<b>E</b>		
Eigentumswohnungen .....	58	
Eigentumswohnungen in 2FH und 3FH .....	126	
Eigentumswohnungen in spez. Anlagen .....	125	
Ein- und Zweifamilienhäuser .....	90	
Einzelhäuser .....	96	
Erbbauerecht .....	22, 59, 130	
Erbbauerechtsgrundstücke .....	59	
<b>F</b>		
Fischteiche .....	68	
Flächenumsatz .....	20	
Forstwirtschaftliche Flächen .....	62	
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs .....	63	
Fragebogen .....	149	
Freiraumflächen .....	15	
<b>G</b>		
Gebietstypische Bodenrichtwerte .....	79	
Gebietstypische Bodenrichtwerte, Gewerbebauland .....	82	
Geldumsatz .....	20	
Gemeindeübersicht .....	11	
Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	66	
Geschäftsgrundstücke .....	61	
Geschossflächenzahl .....	85	
Geschosswohnungsbau .....	61	
Gewerbegebäude .....	114	
Gewerbliche Bauflächen .....	62	
Gutachterausschuss, Mitglieder .....	146	
<b>H</b>		
Höherwertige land- u. forstwirt. Flächen .....	67	
<b>I</b>		
Immobilien-Barometer .....	13	
Immobilienrichtwerte .....	101	
Index Land-/Fortswirtschaft .....	69	
Indexreihen .....	105, 119, 124	
individueller Wohnungsbau .....	61	
Industriegebäude .....	114	
Inhaltsverzeichnis .....	5	
<b>K</b>		
Kahlschlag .....	63	
Käuferschichten .....	16	
Käuferströme .....	17	
Kaufpreiskarte .....	14	
Kaufpreissammlung .....	14	
Kaufverträge .....	14	
Kontakte und Adressen .....	145	
Kreisübersicht .....	11	
<b>L</b>		
Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe .....	115	
Landwirtschaftliche Flächen .....	65	
Lienshaftszinssatz .....	110, 147	
<b>M</b>		
Marktanpassungsfaktoren .....	108	
Marktübersicht der Städte und Gemeinden .....	26	
Marktübersicht des Kreises .....	20	
Mieten .....	131	
Milchwirtschaft .....	65	
Modellbeschreibungen .....	130	
<b>R</b>		
Reihenendhäuser .....	98	
Reihenmittelhäuser .....	100	
Rohbauland .....	69, 71, 72	
Rohertagsfaktoren .....	111, 147	
<b>S</b>		
Sachwertfaktoren .....	106	
Siedlungsflächen .....	15	
sonstige Grundstücke .....	60	
Statistische Begriffe .....	148	
<b>T</b>		
Teileigentum .....	57, 59, 128	
Teilmärkte .....	22	
Transaktionen / 1000 EW .....	25	
<b>U</b>		
Umrechnungskoeffizienten .....	84, 101	
Umsätze im Grundstücksverkehr .....	12	
unbebaute Grundstücke .....	52	
Unselbstständige Grundstücksteilflächen .....	74	
<b>V</b>		
Ver- und Entsorgungsflächen .....	73	
Vergleichsfaktoren .....	101	
Vertragsabschlüsse-Anzahl .....	15	
<b>W</b>		
Wertbestimmende Merkmale für		
Bauland .....	76	
forstwirtschaftliche Flächen .....	63	
landwirtschaftliche Flächen .....	66	
Wohnungseigentum .....	57, 116	
Wohnungserbbaurecht .....	130	
Wohnungsmarktbericht .....	136	
<b>Z</b>		
Zusammenarbeit mit		
Amtsgericht .....	14	
Finanzamt .....	76	
Notar .....	14	
Zwangsversteigerungen .....	19	

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis

[www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

