



Grundstücksmarktbericht 2019 für den Oberbergischen Kreis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2019

Berichtszeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Oberbergischen Kreis

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

Geschäftsstelle

Moltkestr. 42
51643 Gummersbach
Telefon: 02261-88 6275/76
Fax: 02261-88 972 8062
E-Mail: gutachterausschuss@obk.de
Internet: <http://www.gars.nrw.de/ga-oberbergischer-kreis>

Druck

Oberbergischer Kreis

Gebühr

Das Dokument kann unter 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 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

Beispiel-Quellenvermerk:

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

PDF erzeugt am 02.05.2019

ISSN: 2569-9164

Inhaltsverzeichnis

1	Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	9
1.1	Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses	10
1.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	11
2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	12
2.1	Kaufpreissammlung	14
2.2	Freiraum- und Siedlungsflächen	15
2.3	Käuferschichten	16
2.4	Käuferströme	17
2.5	Alter der Käufer	18
2.6	Zwangsversteigerungen	19
3	Umsätze	20
3.1	Gesamtumsatz	23
3.2	Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte/Gemeinden	24
3.2.1	Stadt Bergneustadt	24
3.2.2	Gemeinde Engelskirchen	25
3.2.3	Stadt Gummersbach	26
3.2.4	Stadt Hückeswagen	27
3.2.5	Gemeinde Lindlar	28
3.2.6	Gemeinde Marienheide	29
3.2.7	Gemeinde Morsbach	30
3.2.8	Gemeinde Nümbrecht	31
3.2.9	Stadt Radevormwald	32
3.2.10	Gemeinde Reichshof	33
3.2.11	Stadt Waldbröl	34
3.2.12	Stadt Wiehl	35
3.2.13	Stadt Wipperfürth	36
3.3	unbebaute Grundstücke	37
3.4	bebaute Grundstücke	39
3.5	Wohnungseigentum	39
3.6	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	41
3.7	Sonstige	41
4	Unbebaute Grundstücke	42
4.1	Individueller Wohnungsbau	42
4.2	Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke	42
4.3	Gewerbliche Bauflächen	43
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	43
4.4.1	Forstwirtschaftliche Flächen	43
4.4.2	Landwirtschaftliche Flächen	45
4.4.3	Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen	46
4.4.4	Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen	47
4.4.5	Fischteiche	48
4.4.6	Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen	49
4.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	49
4.5.1	Bauerwartungsland für Wohnbauflächen	50
4.5.2	Rohbauland für Wohnbauflächen	51
4.5.3	Bauerwartungsland und Rohbauland für Gewerbebauflächen	51

4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	52
4.6.1	Ausgleichsflächen	52
4.6.2	Abbauland	52
4.6.3	Ver- und Entsorgungsflächen	52
4.6.4	Unselbstständige Grundstücksteilflächen	53
4.7	Bodenrichtwerte	55
4.7.1	Definition und allgemeine Informationen	55
4.7.2	Bodenrichtwertzonen im nicht überplanten Außenbereich	56
4.7.3	Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Bauflächen	57
4.7.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	58
4.7.5	Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe	61
4.7.6	Umrechnungskoeffizienten	62
4.7.7	Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahl	63
4.7.8	Indexreihen	65
4.7.9	Bodenrichtwertinformationssysteme BORISplus.NRW und BORIS-D	66
5	Bebaute Grundstücke	67
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	68
5.1.1	Durchschnittspreise	70
5.1.1.1	Einzelhäuser	70
5.1.1.2	Doppelhäuser und Reihenendhäuser	72
5.1.1.3	Reihenmittelhäuser	74
5.1.2	Vergleichsfaktoren	75
5.1.3	Indexreihen	81
5.1.4	Sachwertfaktoren	82
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	86
5.1.6	Rohertragsfaktoren	87
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	88
5.2.1	Durchschnittspreise	88
5.2.2	Vergleichsfaktoren	89
5.2.3	Indexreihen	89
5.2.4	Liegenschaftszinssätze	89
5.2.5	Rohertragsfaktoren	89
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	90
5.3.1	Durchschnittspreise	90
5.3.2	Indexreihen	90
5.3.3	Liegenschaftszinssätze	90
5.3.4	Rohertragsfaktoren	90
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	90

6	Wohnungs- und Teileigentum	91
6.1	Wohnungseigentum	91
6.1.1	Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)	91
6.1.1.1	Durchschnittspreise von ETW-Erstverkäufen	91
6.1.1.2	Vergleichsfaktoren	92
6.1.1.3	Indexreihen	93
6.1.2	Wiederverkaufte Eigentumswohnungen	94
6.1.2.1	Durchschnittspreise von ETW - Wiederverkäufe	94
6.1.2.2	Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte ETW	95
6.1.2.3	Indexreihen	96
6.1.3	Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen	97
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	97
6.1.5	Rohertragsfaktoren	97
6.1.6	Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern	98
6.1.6.1	Durchschnittspreise von ETW in aufgeteilten Zwei- oder Dreifamilienh.	98
6.1.6.2	Vergleichsfaktoren für ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern	99
6.1.6.3	Indexreihen	99
6.1.6.4	Liegenschaftszinssatz	99
6.1.6.5	Rohertragsfaktor	99
6.2	Teileigentum	100
6.2.1	Teileigentum (ohne Stellplätze)	100
6.2.2	Teileigentum (nur Stellplätze)	100
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	102
7.1	Erbbaugrundstücke	102
7.2	Bestellung neuer Erbbaurechte	102
7.3	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	102
8	Modellbeschreibungen	102
9	Mieten	103
10	Kontakte und Adressen	108
11	Anlagen	109
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis	109
11.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	110
11.3	Zusammenfassung wichtiger Werte	111
11.4	Statistische Begriffe	115
11.5	Fragebogen	116
11.6	Stichwortverzeichnis	117

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

Zeichen	Bedeutung
-	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:

Abkü.	Bedeutung
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 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist eine Landesbehörde. Er ist zudem ein neutrales und weisungsunabhängiges Kollegialgremium, welches bei der Stadt oder der Kreisverwaltung eingerichtet ist. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung auf Vorschlag der zuständigen Gebietskörperschaft für die Dauer von fünf Jahren 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. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

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 km² und ca. 272 400 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 vielen Bodenrichtwertzonen des Kreises und in der Struktur des Grundstücksmarktes wider (vgl. Kap. 4.7).

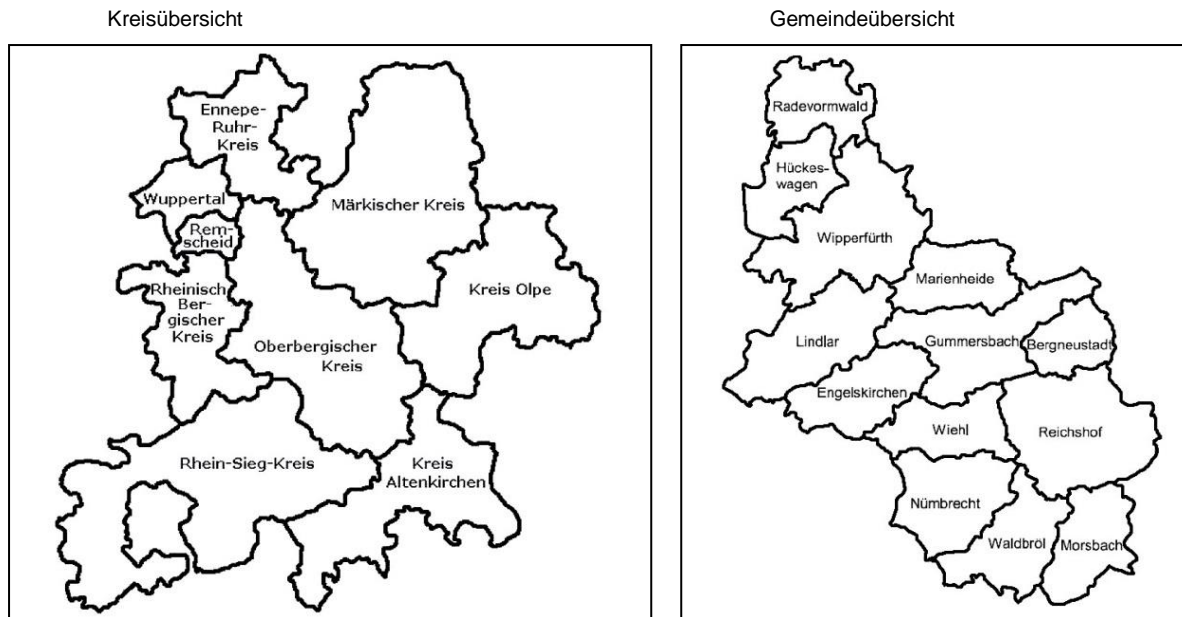
Den Kreis in seiner heutigen Form gibt es seit 1975. Der Kreis ist überwiegend nach Westen hin zur Rheinschiene orientiert. Es sind die wirtschaftlichen Ballungsgebiete Köln/Bonn, Leverkusen und Düsseldorf sowie die Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal, zu denen die heimische Wirtschaft 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. Die Seehäfen Amsterdam und Rotterdam sind in rd. vier Stunden Fahrzeit zu erreichen, Antwerpen in rd. 3 Stunden. 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. 272 000 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 werden in 2019 vom Team der Geschäftsstelle Frau Petra Voigt, Frau Andrea Vasbender, Herr Stefan Zimmermann, Herr Dipl.-Ing. Dietmar Graf, Herr Dipl.-Ing. Sven Heitz, Herr Dipl.-Ing. Andreas Nefzger und Herr Dipl.-Ing. Edgar Sure wahrgenommen.

2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2018 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3923 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 7 % mehr Kaufverträge bearbeitet als 2017. Der Geldumsatz lag mit 551,8 Mio. € rd. 15 % höher als im Vorjahr. Mit 943,6 Hektar lag der Flächenumsatz rd. 16 % höher als im Vorjahr.

Die Fallzahlen von abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren fielen gegenüber dem Jahr 2017 um rd. 37 % auf 40. Damit liegen sie deutlich unter dem 5-jährigen Mittelwert (78).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist in 2018 um 9 % auf 700 Kauffälle gestiegen. Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues stiegen in 2018 um rd. 4 %. Der durchschnittliche Baulandpreis für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues betrug rd. 95,20 €/m².

Die Durchschnittswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Aufwuchs fielen gegenüber 2017 (Mischwald -4 %, Nadelwald -6 %, Laubwald -4 %). Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aufwuchs ist gleich geblieben bei 0,45 €/m². Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen konnte ein Preisanstieg von rd. 4 % auf 1,50 €/m² verzeichnet werden.

Bebaute Grundstücke

In 2018 wurden rd. 5 % mehr bebaute Grundstücke veräußert als in 2017. Die 1719 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 391 Mio. Euro. Dies ist ein Plus von ca. 18 %.

Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 188.300 € geringfügig über dem Vorjahresniveau (+1 %). Bei Doppel- und Reihenendhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 500 m² lag der Durchschnittspreis mit rd. 176.200 € rd. 12 % über dem Niveau von 2017.

Die Preise von Reihenmittelhäusern lagen mit durchschnittlich 170.600 € auf dem Vorjahresniveau. Hier ist jedoch anzumerken, dass wie in den Vorjahren nur wenige (18) Verkäufe ausgewertet werden konnten.

Wohnungseigentum















Mit insgesamt 870 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt gegenüber 2017 um rd. 10 % gestiegen. Der Geldumsatz lag mit rd. 89 Mio. € rd. 6 % unter dem des Vorjahres.

Neubaueigentumswohnungen (Erstverkauf) lagen mit durchschnittlich 2.661 €/m²-Wohnfläche unter dem Niveau von 2017 (2.745 €/m²). Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg gegenüber dem Vorjahr um 4 % auf 1.153 €/m² (2017: 1.110 €/m²).

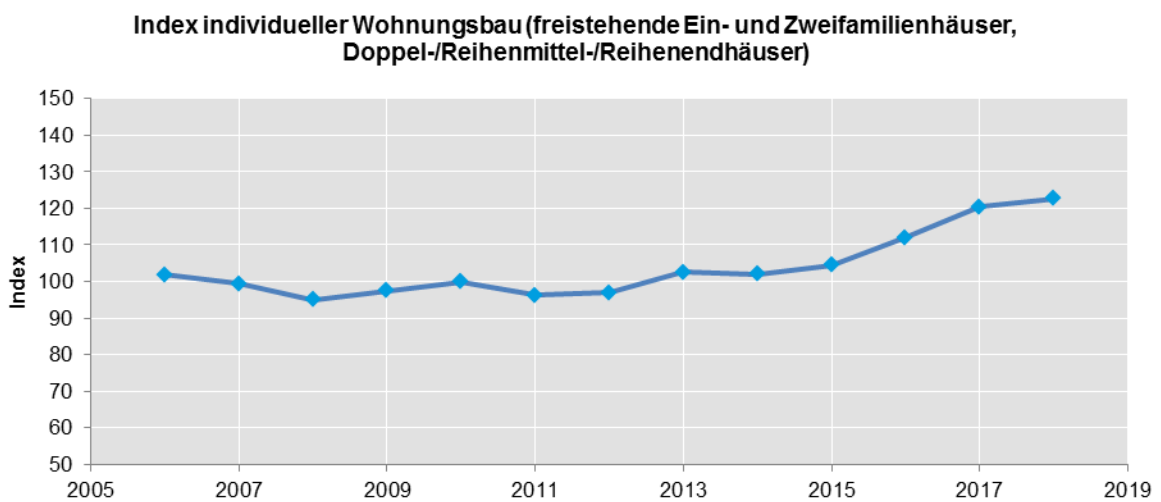
Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr:

steigend  leicht steigend  stagnierend  leicht fallend  fallend 

	Preise	Anzahl
Unbebaute Grundstücke		
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau		
Gewerbebauland		
Landwirtschaftliche Grundstücke		
Fortwirtschaftliche Grundstücke		
Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)		
freistehende		
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 250 – 500 m²)		
Reihenmittelhäuser		
Wohnungseigentum		
wiederverkaufte Eigentumswohnungen		
Erstverkäufe nach Fertigstellung		

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



2.1 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 10-jährigen Mittel wurden pro Jahr ca. 3570 Kauffälle und ca. 110 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

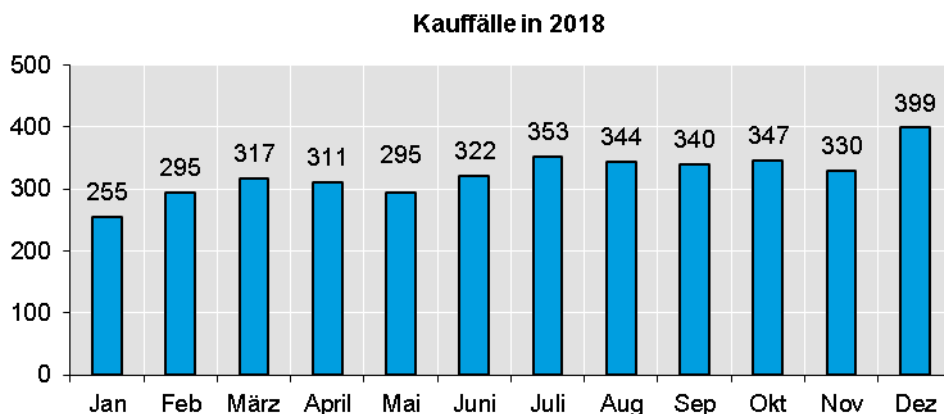
Die Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen:

- 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.

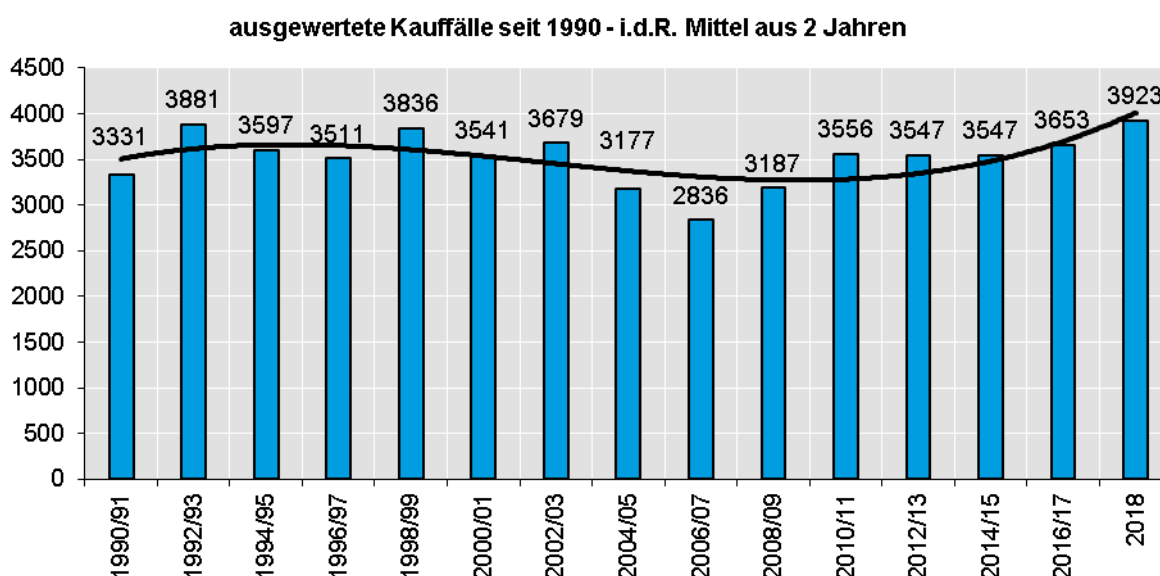
Zu jedem Kaufvertrag werden ergänzende Daten bei den Käufern erfragt. Dazu werden diese angeschrieben und gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, da nicht alle für eine Auswertung erforderlichen Daten aus den Verträgen zu entnehmen sind.

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 2018 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 3613 Kaufverträge abgeschlossen. Darin enthalten sind auch die Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerung von Immobilien. Durch Mehrfachauswertungen konnten insgesamt 3923 Kauffälle ausgewertet werden. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung über das Jahr:

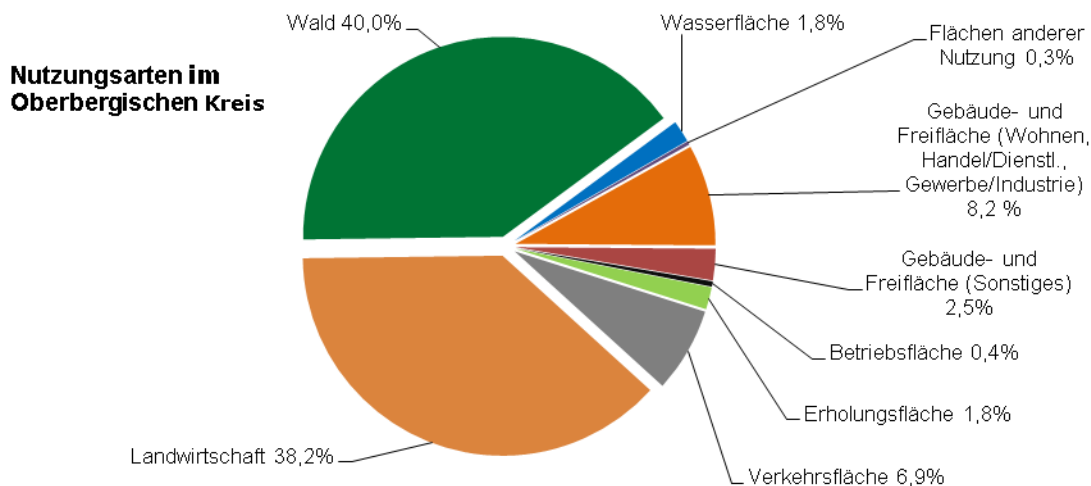


Die langjährige Entwicklung der Fallzahlen zeigt nachfolgende Grafik. Zur besseren Darstellung wurden, bis auf die beiden aktuellsten Berichtsjahre, i.d.R. immer zwei Jahre gemittelt.



2.2 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis von Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2018 rd. 4:1. Eine weitere Differenzierung ist aus nachstehender Grafik zu ersehen.

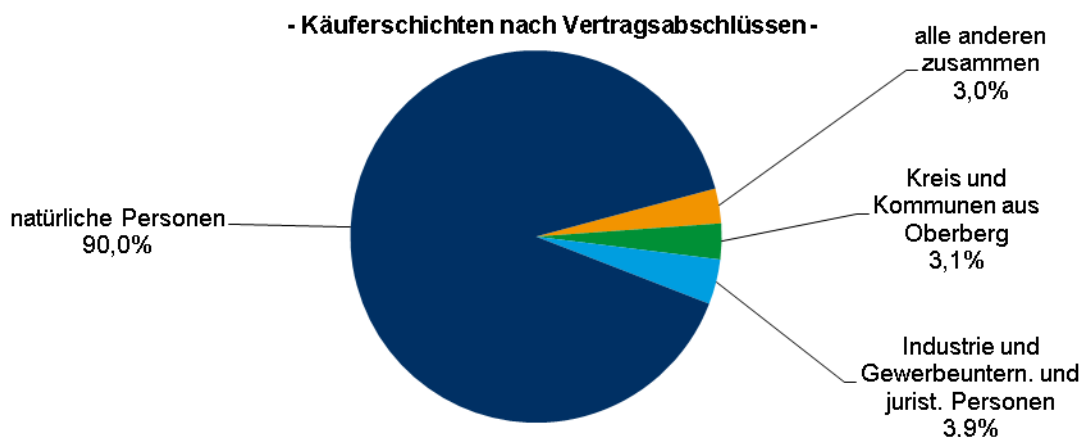


Quelle: Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

2.3 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. 438 Mio. Euro rd. 81 % des Geldumsatzes. Die Industrie- und Gewerbeunternehmen sind mit rd. 4 % am Grundstücksmarkt beteiligt, erzielten jedoch mit rd. 71 Mio. Euro rd. 13 % des Geldumsatzes.

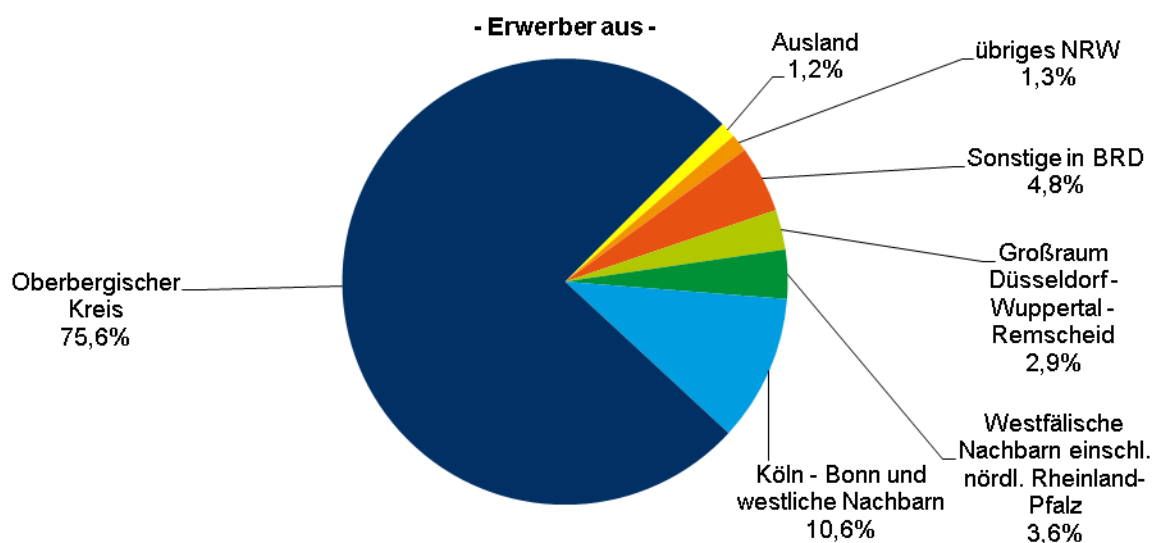
Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2014	2015	2016	2017	2018	2014 - 2018
Banken – Sparkassen – Immobilienfonds – Versicherungen	0,05	0,09	0,22	0,03	0,05	0,09
Sonstige				0,16	0,10	0,13
Stadtwerke etc.	0,26	0,34	0,69	0,33	0,21	0,37
Kirchen, Stiftungen und Körperschaften des öffentlichen Rechts	0,37	0,25	0,39	0,41	0,23	0,33
Ausländische natürliche Personen, ausländische Unternehmen usw.	0,58	0,56	0,47	0,41	1,11	0,63
Land, Bund	0,66	0,28	0,28	0,52	0,21	0,39
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	0,86	0,93	1,13	0,57	0,62	0,82
Freie Wohnungsunternehmen	0,86	0,96	0,85	0,87	0,47	0,80
Kreis und Kommunen aus Oberberg	3,01	2,27	2,42	2,83	3,11	2,73
Industrie- und Gewerbeunternehmen und juristische Personen	3,85	4,73	5,04	4,00	3,91	4,31
Natürliche Personen	89,49	89,58	88,51	89,88	89,98	89,49



2.4 Käuferströme

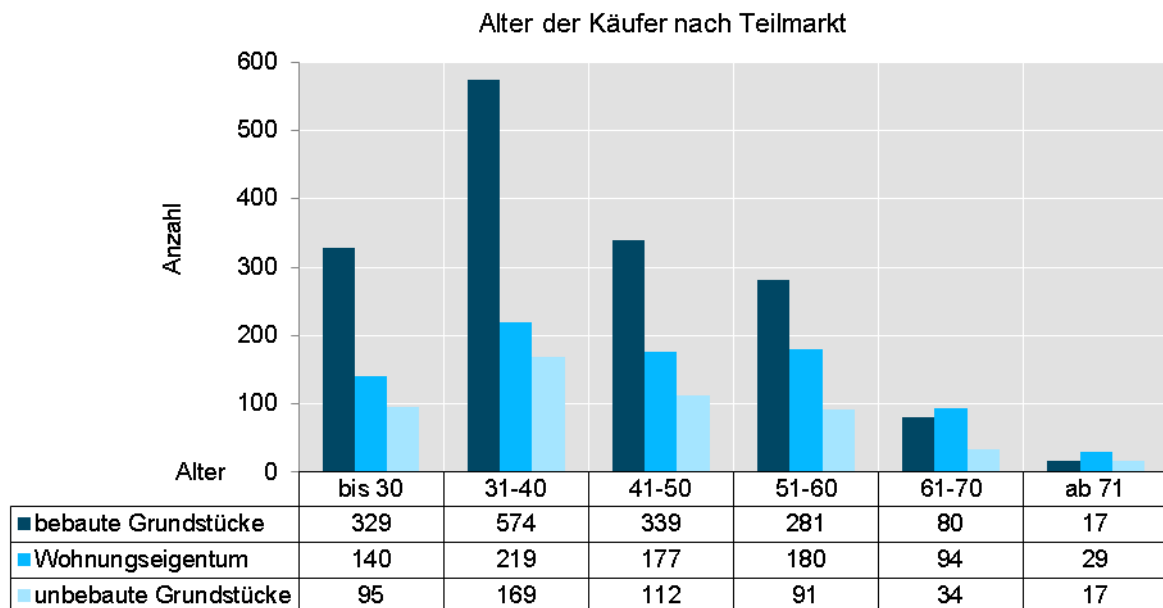
Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammt der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich mit 11 % Käuferanteil wieder. Damit liegt dieser Einfluss über dem Vorjahresniveau und über dem mehrjährigen Durchschnitt. Das Interesse aus dem Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, das insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, liegt mit 2,9 % unter dem Niveau des mehrjährigen Mittels. Die Käufer aus dem benachbarten westfälischen Raum einschließlich dem nördlichen Rheinland-Pfalz liegen mit 3,6 % über dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts. Käufer aus dem Ausland sind mit 1,2 % vertreten. Damit liegt ihr Anteil über dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts.

Erwerber aus	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2014	2015	2016	2017	2018	2014 - 2018
Ausland	0,53	0,34	0,17	0,41	1,16	0,52
übriges NRW	1,26	1,31	1,46	1,36	1,29	1,34
Sonstige in BRD	2,37	2,59	3,25	2,67	4,84	3,14
Westfälische Nachbarn und nördliches Rheinland-Pfalz	3,23	4,43	3,47	3,18	3,55	3,57
Großraum Düsseldorf – Wuppertal- Remscheid	3,1	2,84	3,53	3,65	2,90	3,20
Köln – Bonn und westliche Nachbarn	7,73	8,69	9,45	9,96	10,64	9,29
Oberbergischer Kreis	81,78	79,81	78,68	78,78	75,62	78,93



2.5 Alter der Käufer

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



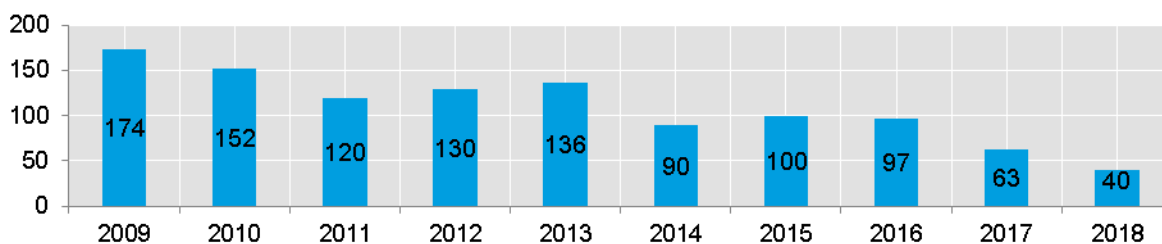
Bebaute Grundstücke wurden vorwiegend von 31- bis 40-jährigen gekauft, Wohnungseigentum hingegen bevorzugt von 31- bis 60-jährigen. Aber auch die über 60-jährigen kauften noch verhältnismäßig viel Wohnungseigentum. Hier spielt der Umstand eine Rolle, dass in den Eigentumswohnungsanlagen immer mehr betreutes 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.

2.6 Zwangsversteigerungen

Nachfolgend werden die Daten zu abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren dargestellt. Die Fallzahlen fielen um rd. 37 % ab. Der Geldumsatz fiel um rd. 33 % auf rd. 5,1 Mio. Euro. Der Flächenumsatz lag mit 10 Hektar rd. 68 % unter dem Vorjahresniveau.

Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Anzahl	174	152	120	130	136	90	100	97	63	40
ha	76	61	21	28	33	68	47	39	31	10
Mio. €	17,6	12,0	9,9	13,2	11,2	8,5	11,3	11,1	7,6	5,1

Anzahl der Zwangsversteigerungen



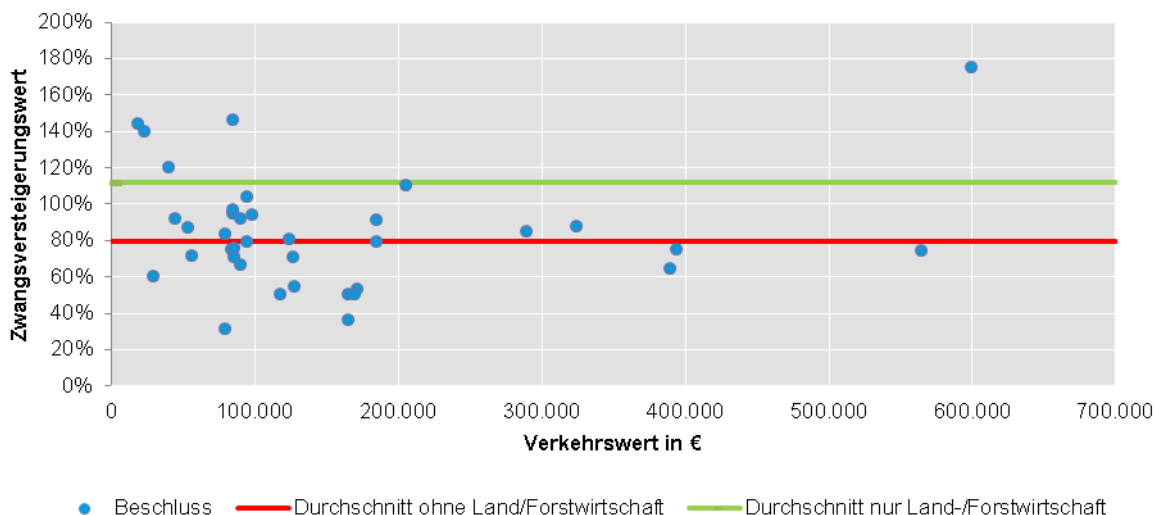
Die folgende Tabelle zeigt das Verhältnis des Kaufpreises (Zuschlag) zum Verkehrswert:

Nutzungsart	Mittelwert in %	Standardabweichung in %	Median in %	Anzahl
Zwangsversteig. ohne Land/Forst	79,8	±25,4	78,9	35
Zwangsversteig. nur Land/Forst ¹⁾	111,8	±26,2	115,6	23

¹⁾ KV aus 2015-2018

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in 2018.

Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse (2018)



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 2018.

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 2018 pro Einwohnerzahl“ dar (Einwohnerzahl = Fortschreibung der Zensuszahlen 2011).

Stadt/Gemeinde	Einwohnerzahl (Stand: 31.07.2018)	Gesamtgeldumsatz 2018 [Mio. €]	Gesamtgeldumsatz / Einwohnerzahl 2018 [€]	Gesamtgeldumsatz/ Einwohnerzahl Mittelwert [€] 2014-2018
Bergneustadt	18806	25,88	1.376	1.328
Engelskirchen	19367	42,99	2.220	1.748
Gummersbach	50581	106,75	2.110	1.877
Hückeswagen	15049	44,80	2.977	1.887
Lindlar	21505	41,83	1.945	1.917
Marienheide	13554	22,02	1.625	1.446
Morsbach	10268	14,89	1.450	1.191
Nümbrecht	17043	44,11	2.588	1.888
Radevormwald	22272	45,94	2.063	1.828
Reichshof	18626	30,78	1.653	1.455
Waldbröl	19473	50,10	2.573	1.768
Wiehl	25134	44,65	1.776	1.871
Wipperfürth	21084	37,04	1.757	1.492
OBK	272762	551,77	2.023	1.715

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

Im Oberbergischen Kreis treten als Käufer zu rd. 90 % natürliche Personen 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	Einwohnerzahl (Stand: 31.07.2018)	Geldumsatz 2018 Erwerber natürliche Personen [Mio. €]	Geldumsatz 2018 Erwerber natürliche Personen / Einwohnerzahl [€]	Geldumsatz 2017 Erwerber natürliche Personen / Einwohnerzahl [€]
Bergneustadt	18806	21,59	1.148	983
Engelskirchen	19367	38,31	1.978	1.535
Gummersbach	50581	82,07	1.623	1.439
Hückeswagen	15049	30,17	2.005	1.552
Lindlar	21505	37,41	1.740	1.683
Marienheide	13554	19,11	1.410	1.453
Morsbach	10268	14,03	1.366	1.259
Nümbrecht	17043	36,77	2.157	1.705
Radevormwald	22272	35,46	1.592	1.342
Reichshof	18626	26,21	1.407	1.281
Waldbröl	19473	38,20	1.962	1.166
Wiehl	25134	42,04	1.673	1.655
Wipperfürth	21084	30,34	1.439	1.220
OBK	272762	451,7	1.656	1.414

Nachfolgende Tabelle gibt das Verhältnis Flächenumsatz in 2018 zur Gesamtfläche der jeweiligen Stadt/Gemeinde wieder.

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche¹⁾ [ha]	Flächenumsatz / Gesamtfläche [%]
Bergneustadt	39,8	3788,5	1,05
Engelskirchen	34,1	6303,2	0,54
Gummersbach	115,5	9541,5	1,21
Hückeswagen	59,7	5052,4	1,18
Lindlar	88,0	8587,7	1,02
Marienheide	34,6	5496,4	0,63
Morsbach	92,9	5596,2	1,66
Nümbrecht	118,7	7178,2	1,65
Radevormwald	120,3	5386,4	2,23
Reichshof	130,0	11 466,0	1,19
Waldbröl	83,0	6332,0	1,31
Wiehl	60,8	5326,1	1,14
Wipperfürth	119,8	11 830,0	1,13
OBK	1097,3	91 884,8	1,58

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 6 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.

Auf den folgenden Seiten sind Tabellen über die Anzahl der Kaufverträge im Oberbergischen Kreis und in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden abgedruckt. Ebenso werden die Flächen- und Geldumsätze im Jahr 2018 sowie deren Entwicklung wiedergegeben. Bei diesen Marktübersichten werden alle Kauffälle berücksichtigt, einschließlich solcher, die mit besonderen Verkaufsumständen in den entsprechenden Einzelauswertungen (ab Kap.4) nicht berücksichtigt werden. Diese Übersichten können u. U. auch von großvolumigen Einzelkäufen beeinflusst werden.

Oberbergischer Kreis	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
bebaut	1623	1641	1719	298,5	307,9	287,2	346,4	330,5	391,2
Wohnung	710	793	870				79,3	95,0	89,4
unbebaut	574	645	700	79,7	80,5	101,9	40,9	39,7	48,0
Landwirtschaft	224	185	205	153,1	129,5	193,2	2,8	2,4	3,7
Forstwirtschaft	293	289	281	250,8	226,5	260,0	3,7	3,2	3,8
gem. Land/Forst	103	78	91	242,0	195,3	241,0	2,6	2,3	3,8
Sonstige	103	44	57	231,3	3,9	14,0	11,1	6,5	11,9
Gesamt	3630	3675	3923	1255,4	943,6	1097,3	486,8	479,5	551,8

3.2 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. Dörspe und Othe sind die größten Flussläufe im Stadtgebiet.

In Bergneustadt leben heute auf einer Fläche von etwa 38 km² rund 18 810 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 Luftsport vom Flugplatz „Auf dem Dümpel“ als auch der Skilanglauf auf gut präparierten Loipen von hier aus besonders zu erwähnen.

*Quelle: it.nrw (Stand 31.07.2018)

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 Januar 2019)

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

Bergneustadt	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
bebaut	88	82	98	14,4	11,8	12,8	19,6	21,6	20,5
Wohnung	39	44	42				2,3	3,1	3,1
unbebaut	27	39	28	2,5	5,2	2,2	1,7	4,5	1,8
Landwirtschaft	0	4	2	0,0	7,1	0,2	0,0	0,2	0,0
Forstwirtschaft	23	28	25	30,0	20,4	23,9	0,4	0,3	0,3
gem. Land/Forst	0	2	2	0,0	5,4	0,7	0,0	0,1	0
Sonstige	1	1	1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,1	0,2
Gesamt	178	200	198	47,0	50,0	39,8	23,9	29,9	25,9

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 19 370 Einwohner* bei einer Fläche von ca. 63 km². Es sind vor allem Maschinenbau sowie Kunststoff- und Stahlverarbeitung, die das gemeindliche Arbeitsplatzangebot bestimmen.

Die Gemeinde hat als weiterführende Schulen eine Hauptschule, eine Realschule und ein Gymnasium. Haupt- und Realschule sind im 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: it.nrw (Stand 31.07.2018)

Im Ortsteil Hardt existieren in einem ca. 1,7 ha großen Gebiet am Hohlweg ca. 20 Bauplätze. Im Bereich Himmelchen 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 Januar 2019)

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

Engelskirchen	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
bebaut	127	129	127	15,4	15,7	13,1	29,9	24,9	29,2
Wohnung	29	38	58				4,3	5,0	10,0
unbebaut	41	39	52	3,5	5,3	3,4	1,8	2,7	3,0
Landwirtschaft	7	4	6	2,6	1,0	3,3	0,1	0,1	0,1
Forstwirtschaft	17	15	16	8,5	11,2	9,5	0,1	0,1	0,1
gem. Land/Forst	3	2	4	5,9	4,7	4,0	0,1	0,1	0,0
Sonstige	8	2	6	0,4	0,1	0,6	0,3	0,1	0,6
Gesamt	232	229	269	36,3	38,0	34,1	36,5	32,8	43,0

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

Heute hat Gummersbach rund 50 580 Einwohner* bei einer Fläche von etwa 95 km². International bekannte Firmen im Stahl- und Leichtmetallbau, der Papier verarbeitenden Industrie, der elektrotechnischen Industrie und der über die Bedeutung eines gehobenen Mittelzentrums beachtlich hinausreichende Dienstleistungssektor belegen die Vitalität der Gummersbacher Wirtschaft. Das Bildungsangebot umfasst ein Gymnasium, zwei Gesamtschulen, 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 ist 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: it.nrw (Stand 31.07.2018)

Bauplätze für Wohngebäude stehen noch in den Baugebieten "Windhagen-West", "Berstig-Belvedere" und "Ackermangelände" zur Verfügung. Der zweite Bauabschnitt des Wohngebietes "Windhagen-West" wird zur Zeit vermarktet. Ein weiterer Bauabschnitt wird derzeit planerisch vorbereitet

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. 12 Jahren einer neuen Nutzung zugeführt. In den letzten Jahren entstanden hier der Neubau der Fachhochschule Köln, Campus Gummersbach, eine Multifunktionsarena, das Kulturzentrum Halle 32, die Kreispolizeibehörde, das Amtsgericht und mehrere Bürobauten. Hier wurde 2015 auch das neue Einkaufszentrum „Forum“ mit unmittelbarer Anbindung an die bestehende Fußgängerzone eröffnet. Mit den Neubauten für ein Kino und für ein weiteres Bürogebäude wurde begonnen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2019)

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

Gummersbach	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
bebaut	287	277	326	45,7	44,9	40,1	77,2	68,8	83,5
Wohnung	177	217	165				20,2	27,0	14,9
unbebaut	111	106	126	11,6	7,3	11,7	10,7	5,6	7,2
Landwirtschaft	25	14	19	9,3	4,1	11,9	0,2	0,1	0,1
Forstwirtschaft	58	32	39	42,4	25,5	40,9	0,4	0,3	0,8
gem. Land/Forst	13	7	5	21,0	19,5	10,3	0,2	0,2	0,1
Sonstige	21	0	2	0,4	0,0	0,6	0,1	0,0	0,1
Gesamt	692	653	682	130,4	101,3	115,5	109,2	102,0	106,7

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 km² rund 15 050 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: it.nrw (Stand 31.07.2018)

Für das Brunsbachtal wurde ein Nutzungs- und Strukturkonzept erarbeitet. 2018 wurden die Bauleitplanverfahren eingeleitet. Der Nutzungsmix ist noch nicht abschließend definiert, es werden aber in jedem Falle Flächen für eine Wohnbebauung berücksichtigt.

Die Bauleitplanverfahren für das Gewerbegebiet West III sind abgeschlossen, im Frühjahr 2019 beginnt die Erschließung der Fläche.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2019)

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

Hückeswagen	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
bebaut	82	91	96	23,0	29,4	17,9	14,3	19,2	27,4
Wohnung	47	48	85				4,7	5,5	9,6
unbebaut	21	25	26	13,7	5,8	5,9	3,6	1,9	5,1
Landwirtschaft	11	6	6	13,3	2,1	1,6	0,3	0,1	0,0
Forstwirtschaft	5	6	6	9,0	5,7	14,3	0,1	0,1	0,1
gem. Land/Forst	2	5	6	17,3	25,9	19,2	0,2	0,2	0,3
Sonstige	7	12	11	9,9	0,6	0,9	0,8	1,5	2,2
Gesamt	175	193	236	86,2	69,5	59,7	24,0	28,5	44,8

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 21 510 Einwohner* bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km². Das Leppetäl als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klause und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar.

Neben einem angemessenen Angebot an privaten Dienstleistungen sind in Lindlar die Haupt- und Realschule und das Gymnasium 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: it.nrw (Stand 31.07.2018)

An der Ommerbornstraße in Frielingsdorf steht noch 1 Grundstück 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 Januar 2019)

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

Lindlar	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
bebaut	91	113	114	16,2	33,4	34,3	23,0	24,6	28,7
Wohnung	87	70	51				10,9	10,9	8,0
unbebaut	69	52	49	8,9	8,7	3,6	6,7	3,2	2,9
Landwirtschaft	26	15	21	17,1	5,3	27,1	0,5	0,1	0,8
Forstwirtschaft	28	26	23	28,5	26,5	20,6	0,9	0,4	0,4
gem. Land/Forst	6	4	3	13,9	4,3	0,6	0,2	0,1	0,0
Sonstige	9	2	9	55,5	0,1	1,8	2,7	0,4	1,1
Gesamt	316	282	270	140,1	78,3	88,0	45,0	39,7	41,8

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 13 550 Einwohner* bei einer Fläche von etwa 55 km². Die industrielle Produktionspalette umfasst die Herstellung von Eisen-, Blech-, Metallwaren, Maschinenbau, Elektrotechnische und Kunststoff verarbeitende Industrie. Industrielle Schwerpunkte bilden die Gewerbegebiete Marienheide, Rodt, Kalsbach und Griemeringhausen.

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

*Quelle: it.nrw (Stand 31.07.2018)

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 Januar 2019)

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

Marienheide	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
bebaut	75	95	75	18,9	14,1	11,1	13,1	14,9	16,5
Wohnung	18	44	23				1,6	3,4	2,3
unbebaut	26	38	25	3,2	4,7	4,3	1,3	2,2	3,0
Landwirtschaft	5	9	12	9,7	13,0	8,1	0,1	0,2	0,1
Forstwirtschaft	8	13	5	10,9	9,2	4,6	0,1	0,1	0,1
gem. Land/Forst	10	2	3	28,0	3,8	6,5	0,4	0,1	0,0
Sonstige	4	3	1	1,2	0,2	0,0	0,2	0,1	0,0
Gesamt	146	204	144	71,9	45,0	34,6	16,8	20,9	22,0

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 10 270 Menschen*. Die Gemeindefläche liegt bei 56 km². Gemessen am Arbeitsplatzangebot hat Morsbach einen beachtlichen Aufschwung genommen. Waren noch vor dem Zweiten Weltkrieg einige Holzsägewerke für die Industrie bestimmend, so stehen heute Unternehmen der Kunststoffverarbeitung, der Holzverarbeitung und der Metallverarbeitung im Vordergrund. Das dem Ortskern benachbarte Gewerbegebiet Schlechtingen beherbergt die meisten Industriebetriebe.

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: it.nrw (Stand 31.07.2018)

Im Bebauungsplangebiet „Hemmerholz“ im Morsbacher Nordwesten (BP 44) steht von den ca. 30 Wohnbaugrundstücken noch ein Bauplatz zur Verfügung. Im unmittelbar benachbarten Baugebiet „Höhenweg“ (BP 46) gibt es noch sechs unverkaufte Grundstücke. 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 Januar 2019)

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

Morsbach	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
bebaut	75	77	71	20,8	25,1	23,3	7,9	12,1	10,9
Wohnung	4	5	8				0,2	0,8	1,1
unbebaut	29	27	37	2,5	9,2	6,2	0,9	1,4	1,5
Landwirtschaft	13	11	24	8,3	6,6	18,4	0,1	0,2	0,4
Forstwirtschaft	20	20	18	16,3	19,8	13,9	0,3	0,3	0,2
gem. Land/Forst	7	11	9	9,6	33,3	31,1	0,1	0,5	0,5
Sonstige	3	2	3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Gesamt	151	153	170	57,6	94,1	92,9	9,6	15,4	14,9

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 km² rund 17 040 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 Kreises und gehört zu den Attraktionen der Gemeinde. An weiterführenden Schulen hat Nümbrecht ein Gymnasium, eine Real-, eine Hauptschule sowie eine Sekundarschule. Betriebe der Kunststoffverarbeitung, der Papier- und Pappeverarbeitung und des Maschinenbaus prägen den industriellen Sektor. Neben Schloss Homburg sind die Schlosskirche Nümbrecht und die „Bunte Kerke“ in Marienberghausen einen Besuch wert. *Quelle: it.nrw (Stand 31.07.2018)

Die meisten Grundstücke des zentrumsnahen Baugebiets „Holunderweg“ sind seit Vermarktungsbeginn im August 2018 bereits verkauft, so dass hier nur noch wenige Grundstücke angeboten werden können. Da die Nachfrage nach zentrumsnahen Grundstücken nach wie vor sehr hoch ist, wird derzeit für ein weiteres Neubaugebiet, die „Sängertshöhe“, ein Bebauungsplan aufgestellt. Hier werden voraussichtlich Ende 2019 ca. 25 Grundstücke für den Einfamilienwohnhausbau angeboten.

Auch Bierenbachtal ist ein beliebter Wohnstandort. Das Neubaugebiet „Bocksiefen“ mit 8 Grundstücken wurde sehr schnell vermarktet, so dass derzeit im Anschluss hieran ein weiteres Baugebiet mit 11 Grundstücken entsteht. Hier wird die Vermarktung voraussichtlich im Herbst 2019 beginnen.

Durch einen privaten Erschließungsträger soll ebenfalls in Bierenbachtal ein größeres Neubaugebiet mit über 30 Wohnbaugrundstücken entwickelt werden.

In den anderen Baugebieten (z.B. Winterborn, Harscheid, Grötzenberg, Niederbröl), die durch private Erschließungsträger erschlossen und vermarktet werden, sind nur noch Restgrundstücke vorhanden.

Auch die Reserve an gemeindlich vermarkteten Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten „Elsenroth“ und „Homburger Papiermühle“ ist nur noch sehr gering.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2019)

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

Nümbrecht	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
bebaut	125	140	136	34,5	27,2	31,1	21,0	21,9	31,1
Wohnung	52	46	44				7,8	4,6	5,2
unbebaut	52	45	88	8,7	4,5	15,6	2,8	2,8	6,4
Landwirtschaft	39	23	28	35,5	15,6	32,3	0,4	0,2	0,5
Forstwirtschaft	23	26	27	13,3	14,8	18,6	0,2	0,2	0,2
gem. Land/Forst	10	14	16	12,1	27,2	19,3	0,1	0,3	0,3
Sonstige	9	4	5	55,8	0,1	1,6	1,6	0,1	0,5
Gesamt	310	298	344	159,9	89,4	118,7	33,9	30,0	44,1

3.2.9 Stadt Radevormwald

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

Heute hat Radevormwald rund 22 270 Einwohner* bei einer Fläche von etwa 54 km². Die Industrie ist sehr vielseitig ausgerichtet. Kleine und mittlere Betriebe herrschen vor. Wichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, dem Maschinenbau und der Metallverarbeitung.

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

*Quelle: it.nrw (Stand 31.07.2018)

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 Januar 2019)

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

Radevormwald	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
bebaut	114	102	111	16,3	11,9	19,2	33,8	19,8	27,8
Wohnung	72	97	119				5,0	11,4	11,9
unbebaut	16	40	20	1,3	6,4	8,5	1,2	4,0	3,7
Landwirtschaft	4	8	4	0,2	3,6	2,9	0,1	0,1	0,1
Forstwirtschaft	8	9	9	10,2	15,3	10,9	0,1	0,2	0,1
gem. Land/Forst	10	3	5	31,7	2,8	78,2	0,1	0,1	1,2
Sonstige	15	6	6	19,2	0,5	0,5	2,5	0,4	1,2
Gesamt	239	265	274	78,9	40,5	120,3	42,6	35,9	45,9

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 km² ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Die Einwohnerzahl* liegt bei rund 18 630. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von Eisen- 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 Skigebiet Blockhaus ein Begriff.

*Quelle: it.nrw (Stand 31.07.2018)

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. Im Jahr 2018 ist der Straßenendausbau erfolgt.

Zusätzlich zu diesem Baugebiet 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 Wehnrath 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 Januar 2019)

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

Reichshof	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
bebaut	135	145	142	24,7	32,4	23,1	19,4	25,7	22,8
Wohnung	20	15	37				2,2	1,1	1,8
unbebaut	37	46	70	3,3	4,5	15,8	1,7	1,4	4,9
Landwirtschaft	36	31	31	25,3	23,5	17,9	0,5	0,6	0,3
Forstwirtschaft	33	35	47	44,1	32,4	55,2	0,5	0,6	0,8
gem. Land/Forst	14	13	11	38,9	20,2	17,9	0,5	0,3	0,1
Sonstige	2	3	0	0,4	0,1	0,0	0,1	0,1	0,0
Gesamt	277	288	338	136,7	113,1	130,0	24,9	29,8	30,8

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 Schnöringer Bach zu erwähnen.

Die Stadt Waldbröl hat heute rund 19 470 Einwohner* bei einer Fläche von etwa 63 km². Mit dem Gewerbegebiet Boxberg/Hermesdorf wurde für die Waldbröler Industrie eine verlässliche Grundlage geschaffen. Darüber hinaus ist der Einzelhandels- und Dienstleistungssektor in Waldbröl von Gewicht.

Waldbröl weist ein Gymnasium, eine Gesamtschule, eine Realschule, eine Hauptschule und ein Berufskolleg auf. Die ehemalige Bundeswehrakademie wird seit 2008 als Europäisches Buddhismus-Zentrum genutzt. Das Kreiskrankenhaus Waldbröl ist akademisches Lehrkrankenhaus und dient der regionalen Spitzenversorgung und wird seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Gummersbach in einer Holding geführt. Die Landesjustizverwaltung hat sich mit dem 2010 erstellten Neubau des Amtsgerichts auf den Standort Waldbröl festgelegt. Sehenswert ist die evangelische Kirche mit Turm und Taufstein aus dem 12. Jahrhundert. Überregionale Bedeutung hat der Waldbröler Vieh- und Krammarkt. 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: it.nrw (Stand 31.07.2018)

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 weiteres Baugebiet mit ca. 55 neuen Baugrundstücken an der Turnerstraße in Waldbröl läuft die Bauleitplanung. Die Nachfrage richtet sich auch auf geeignete Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau. Im Bereich des Gewerbeparks „Waldbröl“ stehen zz. noch rund 6 Hektar Gewerbefläche zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2019)

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

Waldbröl	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
bebaut	139	120	150	19,0	15,2	25,6	25,5	20,5	38,9
Wohnung	43	36	124				3,4	2,6	7,6
unbebaut	54	71	53	12,5	9,3	5,5	3,4	4,2	2,7
Landwirtschaft	21	19	17	13,1	19,5	15,3	0,4	0,2	0,3
Forstwirtschaft	25	18	29	14,2	7,2	17,3	0,2	0,1	0,2
gem. Land/Forst	11	7	11	19,4	24,1	17,8	0,2	0,2	0,3
Sonstige	9	3	3	16,2	0,2	1,5	0,1	0,3	0,1
Gesamt	302	274	387	94,4	75,5	83,0	33,3	28,1	50,1

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 25 130 Einwohner* bei einer Fläche von gut 53 km². Die gemeindliche Produktionspalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie.

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

*Quelle: it.nrw (Stand 31.07.2018)

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 wird. Seit November 2018 ist das Baulückenkataster online und es werden nach und nach zum Verkauf stehende Grundstücke im Stadtgebiet veröffentlicht.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2019)

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

Wiehl	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
bebaut	190	180	183	37,4	28,2	19,0	40,1	32,7	32,5
Wohnung	72	91	60				10,4	13,4	7,2
unbebaut	53	68	77	5,8	6,6	9,8	3,0	3,7	4,1
Landwirtschaft	14	13	17	5,3	8,0	9,9	0,1	0,1	0,2
Forstwirtschaft	26	39	23	11,5	13,9	16,3	0,1	0,2	0,3
gem. Land/Forst	6	3	6	7,6	2,8	5,7	0,1	0,1	0,1
Sonstige	4	1	3	52,6	0,3	0,1	1,1	0,3	0,3
Gesamt	365	395	369	120,2	59,8	60,8	55	50,5	44,6

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 21 080 Einwohner* und ist mit einer Fläche von 118 km² die größte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Elektrotechnische Industrie, Armaturenherstellung, Kabelproduktion, Kunststoff- und Metallverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Das Angebot im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor (Dienststellen der Agentur für Arbeit, des Amtsgerichts, des Finanzamtes sowie der Prüfstelle des TÜV) ist mit rd. 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: it.nrw (Stand 31.07.2018)

Vor 14 Jahren 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 Neyetal und Kreuzberg-Lehmkuhlen. In Niederklüppelberg existieren Gewerbe- und Industrieflächen, einige Grundstücksgrößen sind dort individuell gestaltbar.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand März 2019)

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

Wipperfürth	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
bebaut	95	90	90	12,2	18,6	16,6	21,8	23,7	21,3
Wohnung	50	42	54				6,1	6	6,8
unbebaut	38	49	49	2,2	3,0	9,4	2,1	1,9	1,9
Landwirtschaft	23	28	18	13,4	20,1	44,2	0,2	0,4	0,9
Forstwirtschaft	19	22	14	11,9	24,6	14,0	0,2	0,3	0,2
gem. Land/Forst	11	5	10	36,6	21,3	29,7	0,4	0,4	0,7
Sonstige	11	5	7	19,5	1,5	6,0	1,5	3,2	5,3
Gesamt	247	241	242	95,8	89,1	119,8	32,2	35,9	37,0

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	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bergneustadt	0,025	0,000	0,036	0,000	0,199	0,004
Engelskirchen	0,013	0,034	0,018	0,077	0,006	0,062
Gummersbach	0,058	0,145	0,055	0,167	0,082	0,134
Hückeswagen	0,056	0,058	0,371	0,295	0,052	0,031
Lindlar	0,213	0,315	0,658	0,517	0,093	0,754
Marienheide	0,083	0,257	0,097	0,102	0,198	0,117
Morsbach	0,157	0,430	0,149	0,101	0,172	0,415
Nümbrecht	0,214	0,219	0,415	0,389	0,205	0,486
Radevormwald	0,493	0,110	0,181	0,011	0,057	0,060
Reichshof	0,445	0,768	0,507	0,450	0,556	0,341
Waldbröl	0,342	0,250	0,345	0,354	0,184	0,257
Wiehl	0,080	0,219	0,131	0,120	0,122	0,175
Wipperfürth	0,428	0,635	0,631	0,199	0,432	0,854
OBK	2,607	3,440	3,594	2,782	2,358	3,689

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	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bergneustadt	0,078	0,146	0,191	0,384	0,285	0,317
Engelskirchen	0,109	0,247	0,218	0,100	0,099	0,111
Gummersbach	0,336	0,778	0,859	0,671	0,347	0,758
Hückeswagen	0,051	0,035	0,006	0,088	0,067	0,132
Lindlar	0,319	0,371	0,403	0,933	0,402	0,379
Marienheide	0,129	0,392	0,185	0,079	0,124	0,062
Morsbach	0,248	0,295	0,125	0,254	0,334	0,248
Nümbrecht	0,270	0,193	0,285	0,162	0,163	0,189
Radevormwald	0,026	0,042	0,059	0,098	0,169	0,117
Reichshof	0,670	0,746	0,764	0,470	0,573	0,776
Waldbröl	0,220	0,400	0,179	0,151	0,082	0,228
Wiehl	0,188	0,205	0,317	0,105	0,184	0,313
Wipperfürth	0,234	0,076	0,066	0,187	0,334	0,218
OBK	2,878	3,926	3,657	3,682	3,163	3,847

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	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bergneustadt	0,063	0,075	0,011	0,000	0,083	0,032
Engelskirchen	0,120	0,045	0,189	0,064	0,040	0,042
Gummersbach	0,232	0,179	0,383	0,238	0,206	0,146
Hückeswagen	0,046	0,080	0,005	0,232	0,205	0,322
Lindlar	0,093	0,385	0,338	0,243	0,051	0,010
Marienheide	0,517	0,405	0,096	0,380	0,046	0,022
Morsbach	0,103	0,182	0,119	0,128	0,493	0,543
Nümbrecht	0,237	0,234	0,177	0,136	0,254	0,272
Radevormwald	0,000	0,017	0,210	0,108	0,018	1,179
Reichshof	0,413	0,495	0,325	0,466	0,320	0,146
Waldbröl	0,201	0,161	0,213	0,166	0,237	0,284
Wiehl	0,075	0,091	0,176	0,116	0,041	0,070
Wipperfürth	0,171	0,062	0,142	0,364	0,354	0,687
OBK	2,271	2,411	2,384	2,641	2,348	3,754

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	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bergneustadt	6,724	2,174	1,172	1,703	4,536	1,773
Engelskirchen	2,279	1,838	1,832	1,84	2,691	3,018
Gummersbach	5,838	4,653	3,374	10,68	5,591	7,173
Hückeswagen	6,052	1,047	2,577	3,593	1,907	5,117
Lindlar	3,181	9,350	3,123	6,659	3,243	2,854
Marienheide	2,199	2,503	1,098	1,267	2,245	3,016
Morsbach	0,341	0,264	1,884	0,941	1,411	1,458
Nümbrecht	2,195	2,312	2,259	2,775	2,838	6,357
Radevormwald	5,206	2,159	2,304	1,213	4,041	3,670
Reichshof	1,102	2,608	3,006	1,722	1,441	4,923
Waldbröl	2,102	3,181	2,335	3,379	4,199	2,667
Wiehl	2,039	4,687	3,897	2,994	3,693	4,093
Wipperfürth	1,759	2,686	1,994	2,115	1,858	1,883
OBK	41,017	39,462	30,855	40,881	39,694	48,002

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	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bergneustadt	12,389	15,986	12,754	19,571	21,576	20,506
Engelskirchen	22,875	22,685	20,228	29,851	24,921	29,175
Gummersbach	52,665	67,136	53,005	77,185	68,767	83,549
Hückeswagen	14,324	14,582	13,886	14,298	19,247	27,448
Lindlar	17,197	25,444	24,771	23,031	24,617	28,729
Marienheide	13,095	15,932	14,284	13,125	14,892	16,521
Morsbach	9,851	10,668	6,668	7,850	12,100	10,928
Nümbrecht	15,304	17,614	14,297	20,972	21,888	31,071
Radevormwald	33,608	30,738	25,817	33,776	19,826	27,791
Reichshof	18,998	20,651	19,377	19,400	25,727	22,769
Waldbröl	14,510	23,231	21,289	25,465	20,461	38,905
Wiehl	30,865	29,305	35,049	40,125	37,747	32,521
Wipperfürth	14,958	17,206	14,337	21,783	23,688	21,317
OBK	270,639	311,223	275,262	346,432	330,457	391,229

3.5 Wohnungseigentum

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

Umsatz bei Wohnungs- und Teileigentum in Mio. Euro

Gemeinde	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bergneustadt	2,548	3,683	9,190	2,305	3,110	3,102
Engelskirchen	3,453	5,139	3,714	4,303	5,031	9,989
Gummersbach	13,599	12,745	9,664	20,188	27,006	14,852
Hückeswagen	3,253	6,551	3,959	4,703	5,690	9,586
Lindlar	6,604	6,814	4,546	10,942	10,914	7,998
Marienheide	1,221	1,357	1,316	1,625	3,353	2,279
Morsbach	0,335	0,310	0,120	0,238	0,798	1,054
Nümbrecht	5,549	6,548	5,807	7,847	4,583	5,190
Radevormwald	7,338	10,420	5,350	4,959	11,423	11,870
Reichshof	2,009	1,242	0,335	2,214	1,104	1,822
Waldbröl	1,566	3,082	1,501	3,421	2,637	7,623
Wiehl	9,290	4,965	5,835	10,403	13,419	7,211
Wipperfürth	10,375	6,454	5,879	6,141	6,043	6,815
OBK	67,140	69,310	57,216	79,289	95,112	89,392

Geldumsatz von Wohnungseigentum in 2018**ETW in Mehrfamilienhäusern oder
in gemischt genutzten Gebäuden**

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Bergneustadt	31	1,86
Engelskirchen	47	8,55
Gummersbach	123	11,14
Hückeswagen	48	8,55
Lindlar	22	4,00
Marienheide	14	1,13
Morsbach	4	0,52
Nümbrecht	27	3,74
Radevormwald	92	10,24
Reichshof	16	1,13
Waldbröl	65	6,39
Wiehl	44	5,06
Wipperfürth	37	4,42
OBK	570	66,73

ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Bergneustadt	5	0,73
Engelskirchen	8	1,18
Gummersbach	26	3,06
Hückeswagen	4	0,49
Lindlar	16	1,80
Marienheide	6	0,65
Morsbach	3	0,31
Nümbrecht	10	1,12
Radevormwald	12	0,89
Reichshof	10	0,39
Waldbröl	1	
Wiehl	11	1,58
Wipperfürth	8	1,02
OBK	120	13,39

Geldumsatz von Teileigentum

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Bergneustadt	5	0,38
Engelskirchen	2	0,09
Gummersbach	13	0,23
Hückeswagen	33	0,55
Lindlar	8	1,41
Marienheide	1	
Morsbach	0	
Nümbrecht	4	0,12
Radevormwald	11	0,24
Reichshof	9	0,06
Waldbröl	56	0,68
Wiehl	4	0,48
Wipperfürth	6	0,56
OBK	152	4,80

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

	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
OBK	35	11,18	37,34

Der im Verhältnis zur Anzahl relativ hohe Geldumsatz resultierte aus einem Verkauf von Mehrfamilienhäusern.

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	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bergneustadt	0,000	0,218	0,000	0,032	0,104	0,150
Engelskirchen	0,593	0,008	0,441	0,281	0,061	0,594
Gummersbach	0,249	0,032	0,136	0,083	0,000	0,137
Hückeswagen	1,032	1,346	0,836	0,763	1,532	2,167
Lindlar	1,430	0,672	0,635	2,682	0,400	1,102
Marienheide	0,008	0,022	0,008	0,22	0,088	0,003
Morsbach	0,033	0,193	0,119	0,074	0,077	0,245
Nümbrecht	0,472	0,692	0,363	1,642	0,114	0,548
Radevormwald	0,499	0,662	1,168	2,467	0,361	1,249
Reichshof	0,009	0,009	0,007	0,142	0,052	0,000
Waldbröl	0,485	0,883	0,928	0,096	0,287	0,135
Wiehl	0,152	0,166	0,259	1,119	0,307	0,263
Wipperfürth	0,696	3,098	0,643	1,459	3,168	5,267
OBK	5,658	8,001	5,543	11,060	6,551	11,861

4 Unbebaute Grundstücke

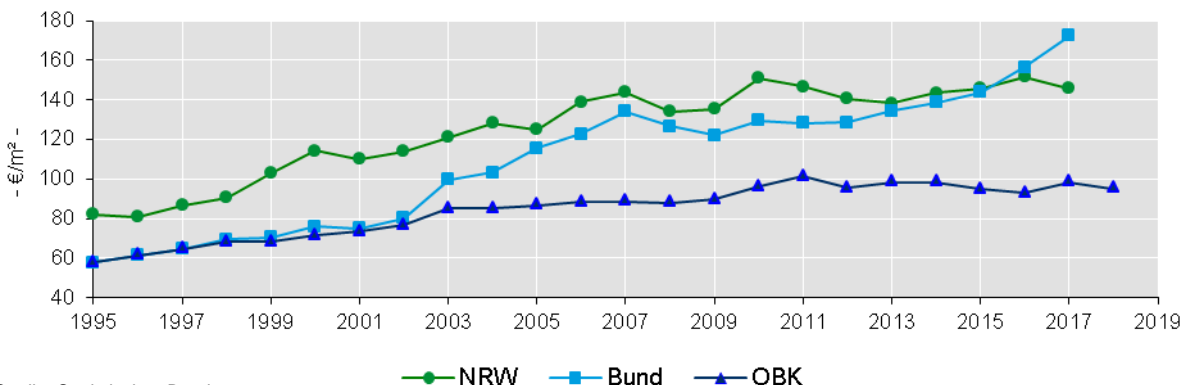
4.1 Individueller Wohnungsbau

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.

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Bauland	95,20	±41,30	89,60	346	770

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 2018 noch nicht vor.

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	1	0	0	0	2	1	0	2	1	8	1	1	1
25 bis 50	0	3	0	2	6	7	2	7	3	6	16	16	6
50 bis 75	2	10	2	4	16	17	2	8	6	8	19	16	8
75 bis 100	6	4	0	4	5	12	2	8	3	1	23	0	7
100 bis 125	0	7	1	1	8	5	4	3	2	0	4	2	0
125 bis 150	0	2	3	3	1	2	1	1	0	0	0	0	0
150 bis 175	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1
175 bis 200	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
200 bis 225	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0
gesamt	9	26	8	14	38	46	11	30	15	23	64	35	23

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 Gewerbebaulandes war im Oberbergischen Kreis in den letzten Jahren relativ konstant. Es konnte in 2018 keine Preisentwicklung für gewerbliches Bauland festgestellt werden, so dass die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland weitestgehend unverändert übernommen wurden.

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Gewerbebauland (epf)	44,10	±7,95	45,00	27	4 300

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 23 auswertbare Verträge für derartige Flächen (Jahrgänge 2007 – 2018) 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).

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2018 mit 281 rd. 3 % weniger forstwirtschaftliche Kaufverträge wie im Vorjahr abgeschlossen. Der Umsatz dieser Flächen betrug rd. 260 Hektar (+15 %), was rd. 0,7 % der Waldfläche des Kreises entspricht. Von den 281 Kauffällen wurden rd. 19 % im Nordkreis mit einem Flächenanteil von 23 %, 30 % im mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil rd. 27 %) und 52 % im Südkreis (Flächenanteil 50 %) abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1000 m² betrug. Von den verbleibenden 252 Kauffällen bezogen sich rd. 30 % auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.

Aus den Daten von 2017 und 2018 wurden folgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Forstwirtschaft ohne Aufwuchs (Kahlschlag)	0,45	±0,07	0,46	30	4 000

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 5.02.2019 einen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2019 von 0,45 €/m².

Bodenrichtwert für forstwirtschaftl. Flächen ohne Aufwuchs zum Stichtag 1.1.2019: 0,45 €/m²

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

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

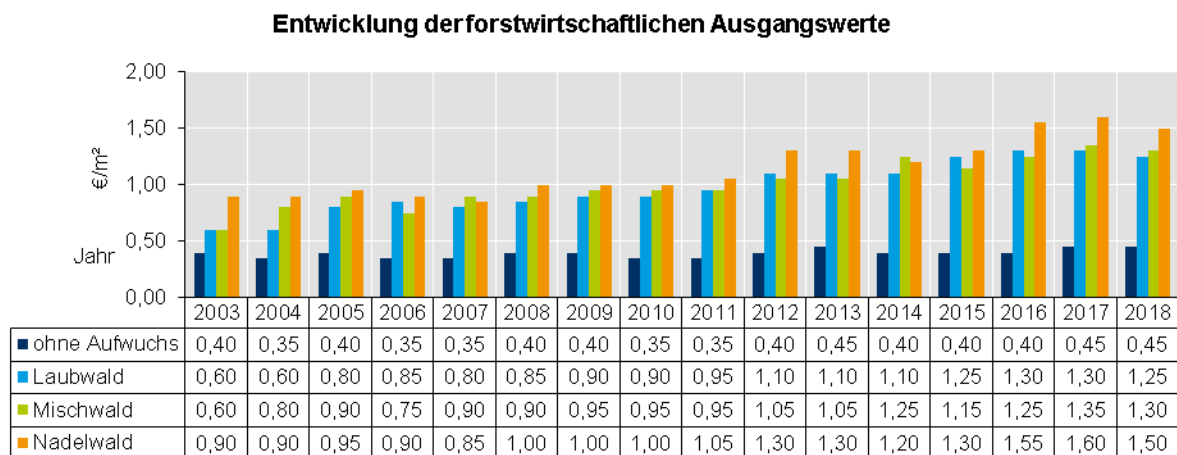
Aus dem 2018er Datenmaterial konnten folgende Werte (Boden mit Aufwuchs) ermittelt werden:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Laubwald	1,25	±0,50	1,25	33	6 100
Mischwald	1,30	±0,45	1,20	61	8 500
Nadelwald	1,50	±0,60	1,55	56	8 100

(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 2017 und 2018 keine signifikanten Unterschiede. Des Weiteren konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße nachgewiesen werden.

Nachfolgend ist die Preisentwicklung der durchschnittlichen forstwirtschaftlichen Preise für die unterschiedlichen Aufwuchsarten dargestellt:

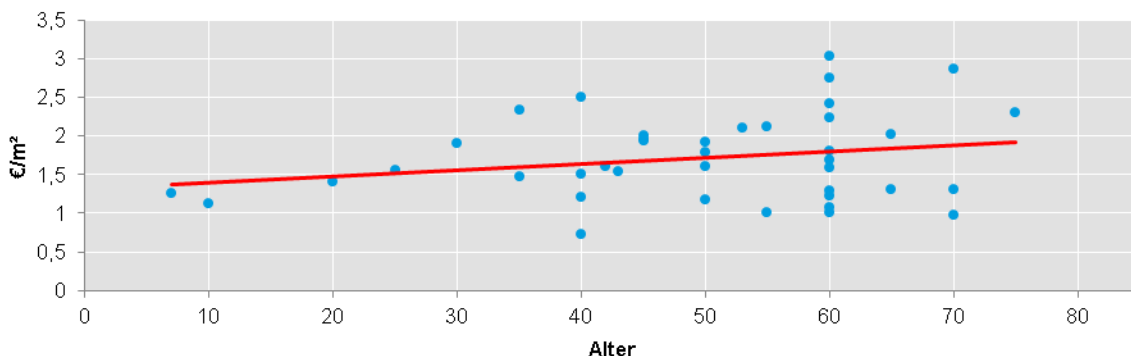


Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 13 Kauffälle von **forstwirtschaftlichen Flächen** aus den Jahren 2010 bis 2015 (2013, 2016 bis 2018 keine Kauffälle) **mit Aufwuchs** vor, in denen pro Kauffall **mehr als 10 Hektar** veräußert wurden.

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in ha
Forstwirtschaft > 10 ha	0,89	±0,44	0,86	13	20

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

forstwirtschaftliche Flächen mit Nadelwald 2017/2018



Daraus abgeleitet ergeben sich folgende Werte:

Nadelwaldbestand incl. Bodenwert (2017/2018)

Alter in Jahre	10	20	30	40	50	60	70	80
Wert in €/m ²	1,39	1,47	1,55	1,64	1,72	1,80	1,88	1,96

Zu beachten ist, dass die Altersangaben von den Käufern gemacht wurden und nicht überprüft werden konnten.

4.4.2 Landwirtschaftliche Flächen

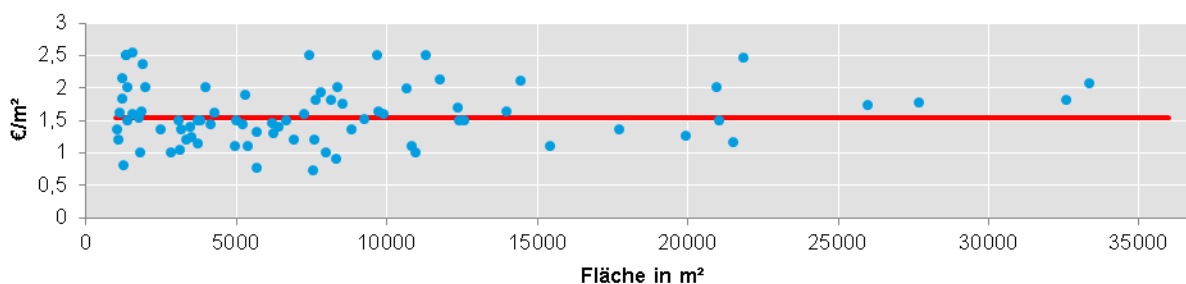
Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2018 rd. 193,2 Hektar. Das entspricht 0,6 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

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

Für das Jahr 2018 standen insgesamt 203 Kauffälle zur Verfügung; für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 80 Fälle. Berücksichtigt wurden nur Kaufverträge ohne besondere Verkaufsumstände und in der dargestellten Flächenspanne.

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

landwirtschaftliche Kauffälle 2018 < 3,5 Hektar



Aus den Daten von 2018 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Acker-/Grünland	1,58	±0,45	1,50	80	8 200

Der Wert bezog sich auf eine durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl von 38,3. Eine Abhängigkeit des Wertes von der Flächengröße konnte nicht nachgewiesen werden.

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 5.02.2019 einen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 1.1.2019 von 1,50 €/m² (bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl 38).

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 1.1.2019: 1,50 €/m²

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 2018 ca. 60 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis (Flächenanteil 61 %), 23 % aus dem mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil 13 %) und 18 % aus dem Nordkreis (Flächenanteil 26 %) stammen.

4.4.3 Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen

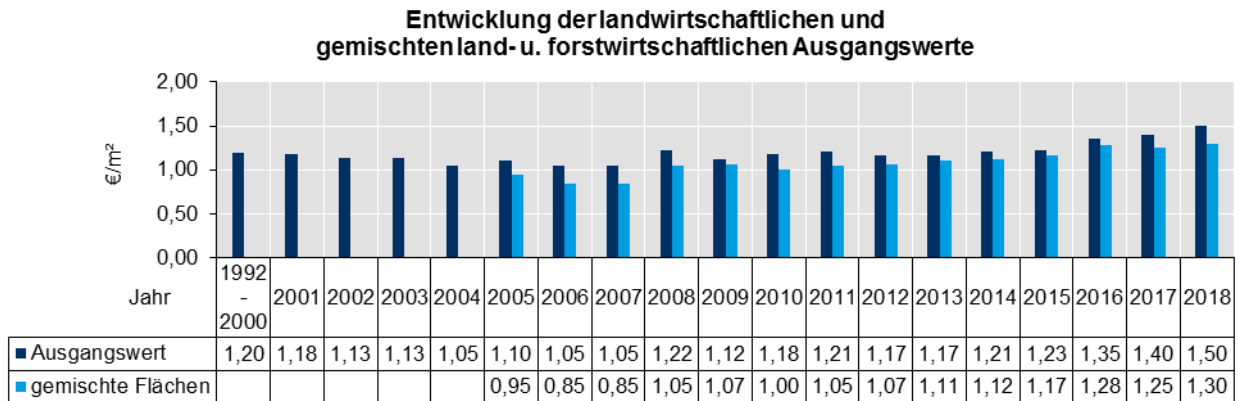
Bei den gemischten land- und forstwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Flächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und mit Teilflächen einer forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Da sich die Kaufpreise auf die Gesamtflächen bezogen und eine Differenzierung nicht möglich war,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

Aus den Daten von 2018 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
gemischte Land- und Forstwirtschaft	1,30	±0,44	1,20	61	29 600

Die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,2 Hektar und rd. 76 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 nicht die Qualität des Bauerwartungslandes. Früher waren diese Flächen als begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen beschrieben.

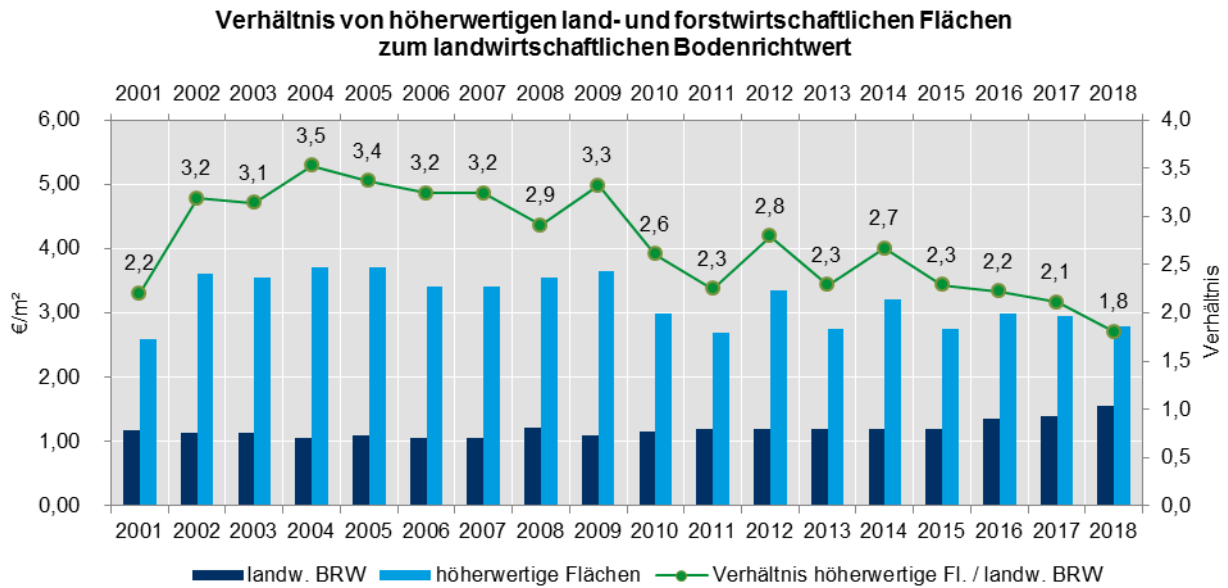
„Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sind Flächen, die sich „insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern 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 2018 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen	2,80	±1,40	2,45	47	6 500

Dieser Wert liegt somit 5 % unter dem Vorjahresniveau.

Nachfolgende Grafik zeigt das Verhältnis von den s.g. 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-mal so hoch gehandelt wie die normalen landwirtschaftlichen Flächen.



4.4.5 Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 30 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2018 zugrunde gelegt werden.

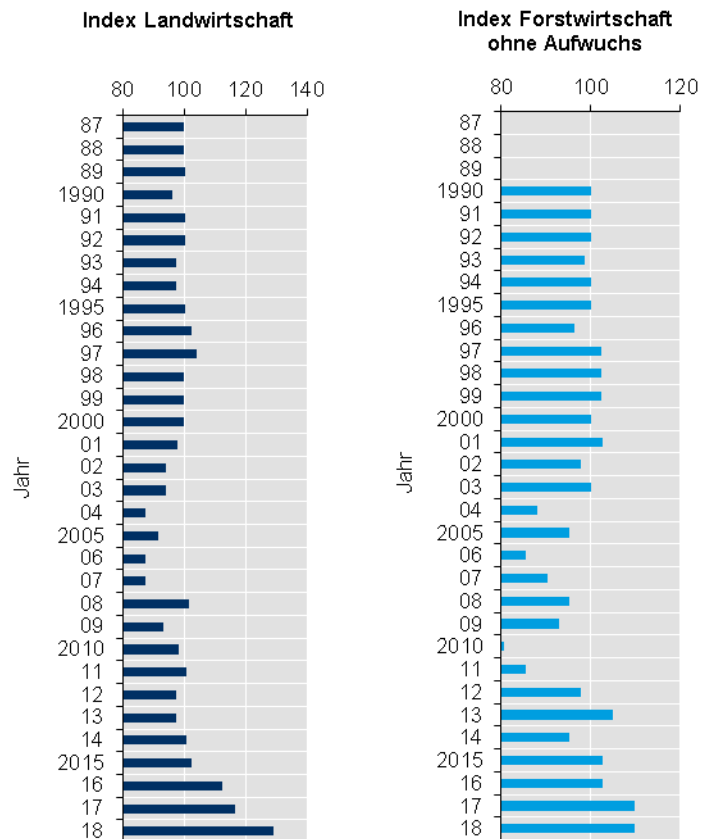
Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die gewerblicher oder privater Nutzung zugeordnet wurden. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Entfernung zum nächsten Siedlungsgebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Abhängigkeiten zeigten sich hingegen bei der Art der Nutzung (private oder gewerbliche Nutzung) bzw. bei der Größe der Teichanlagen. Je größer diese waren desto geringer war der Verkaufspreis pro m². Die folgende Einteilung gibt die Werte differenziert nach privater und gewerblicher Nutzung wieder.

Aus den Daten von 2002 - 2018 (Gewerbe: 2014 bis 2016 und 2018 keine KV) bzw. 2010 - 2018 (Privat) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Private Teichanlagen	2,60	±1,15	2,45	22	2 600
Gewerbliche Teichanlagen	4,15	±2,65	3,70	8	6 400

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	100,00	100,00
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
18	129,00	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

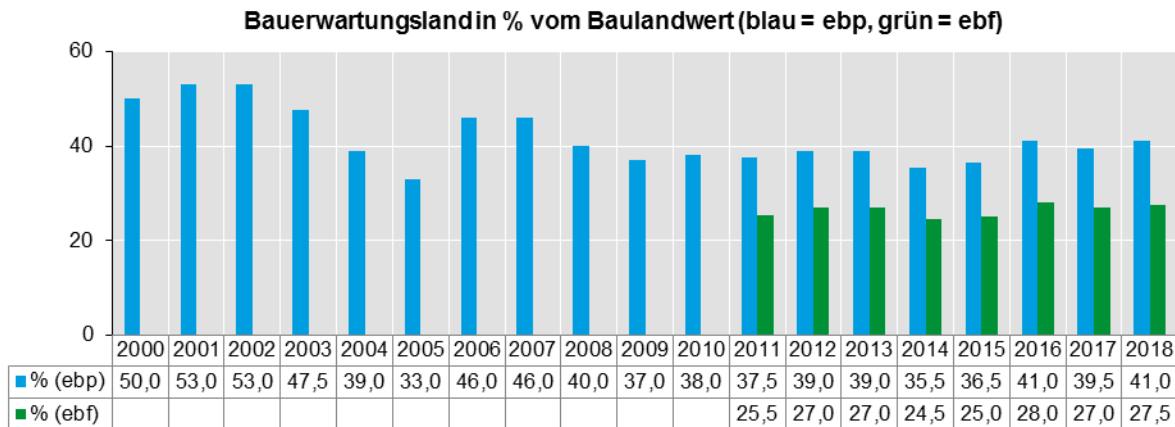
Der folgende Wert bezieht sich auf Bauerwartungsland von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis im Verhältnis zum **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2015 - 2018):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebf)	27,5	±14,0	25,5	21	5 – 41

Der folgende Wert bezieht sich auf Bauerwartungsland von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis im Verhältnis zum **erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2015-2018):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebp)	41,0	±20,5	36,0	21	5 – 41

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Bauerwartungsland im langjährigen Vergleich:



4.5.2 Rohbauland für Wohnbauflächen

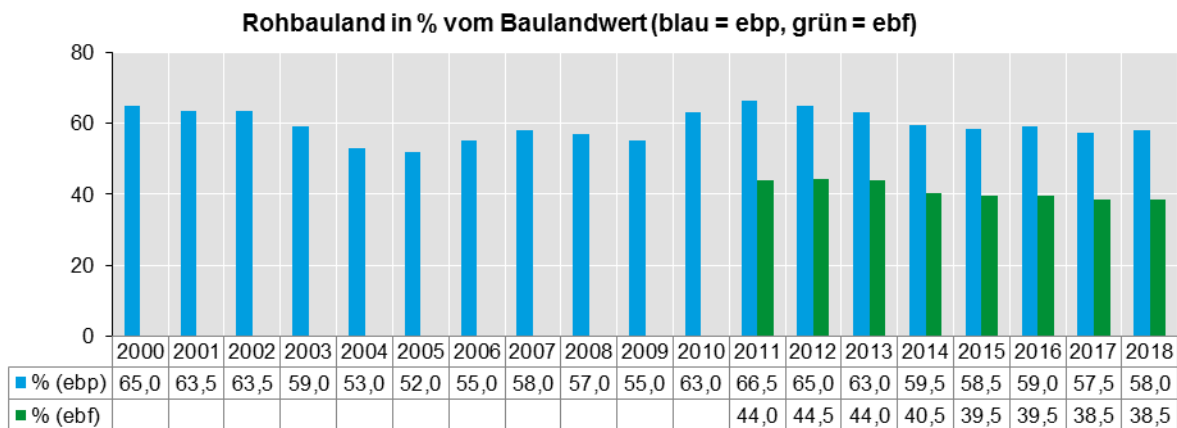
Der folgende Wert bezieht sich auf Rohbauland von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis im Verhältnis zum **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2015 - 2018):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebf)	38,5	±25,0	40,5	16	5 – 70

Der folgende Wert bezieht sich auf Rohbauland von Wohnbauflächen im Oberbergischen Kreis im Verhältnis zum **erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2015 – 2018):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebp)	58,0	±37,5	60,0	16	5 – 70

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Rohbauland im langjährigen Vergleich:



4.5.3 Bauerwartungsland und Rohbauland für Gewerbebauflächen

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

Aus den Daten von 2015 - 2018 wurde folgender Wert ermittelt:

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Bauerwartungsland bzw. Rohbauland für Gewerbe	8,60	±4,50	6,90	35	13 000

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 - 2018 (2015 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Ausgleichsflächen	2,40	±1,45	1,95	18	4 800

Die veräußerten Flächen reichten von 550 m² bis 13 530 m² (Median 2650 m²). 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 Abbauland

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

Aus den Daten von 2002 - 2017 (2008, 2009, 2013, 2016, 2018 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Abbauland	4,60	±3,40	4,25	19	9 300

Der Mittelwert bezieht sich auf den Bodenwert incl. des Wertes des Abbaumaterials. Die veräußerten Flächen reichten von 360 m² bis 63 560 m². 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 (2018 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

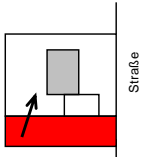
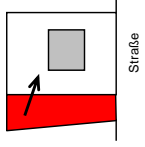
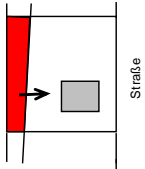
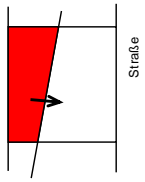
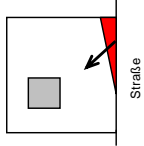
Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Ver- und Entsorgungsflächen	3,50	±1,60	3,45	24	3 200

Die veräußerten Flächen reichten von ca. 100 m² bis ca. 16 300 m². Auch hier war ein Einfluss der Flächengröße statistisch nicht nachweisbar.

4.6.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen

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

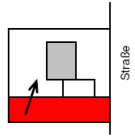
Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 328 Kauffälle der Jahre 2014 bis 2018 untersucht und in Relation zum benachbarten Bodenrichtwert (ebf) gebracht.

	Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]*	Standardabweichung [%]*	Median [%]*	Anzahl
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken					
a.) Baurechtlich <u>erforderliche</u> Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen					
	2014 - 2018	87	± 42	87	46
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z.B. als Stellflächen genutzt)					
	2014 - 2018	65	± 34	64	102
c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich					
	2014 - 2018	43	± 35	36	76
2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke					
Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks <u>wesentlich</u> verbessert bzw. ermöglicht wird					
	2014 - 2018	76	± 36	79	43
3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger					
Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche					
	2014 - 2018	52	± 29	50	61

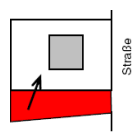
* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

Vorgenannte Auswertungen wurden seit 1994 vorgenommen. Die jeweiligen Mittelwerte sind aus nachstehender Tabelle zu entnehmen (die Werte der Jahre 1994 bis 2007 sind im Grundstücksmarktbericht 2018 dargestellt).

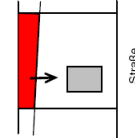
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken



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



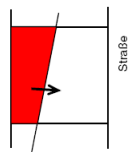
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)



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

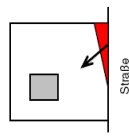
Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
2008	86	41	21
2009	84	47	27
2010	86	57	31
2011	71	60	38
2012	87	61	37
2013	88	60	40
2014	86	56	40
2015	84	62	39
2016	92	65	37
2017	90	70	38
2018	87	65	43

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 [%]
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
2018	76	52

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 maßgeblich wertbestimmenden 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 und bis zum 31. März veröffentlicht. 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 und Beratungen größeren Umfangs oder schriftlicher Art werden gegen Gebühr erteilt.

Die Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertzonen des Oberbergischen Kreises sind gemeindeweise auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte dargestellt bzw. im Internet unter www.boris.nrw.de, www.bodenrichtwerte-boris.de oder unter <https://rio.obk.de> abzurufen.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 können auf www.boris.nrw.de und www.bodenrichtwerte-boris.de kostenfrei abgerufen werden. RIO steht für **R**aum**I**nformation **O**berberg. Hier werden flächendeckend für das Kreisgebiet Geoinformationen aktuell 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 1.1.2019) finden Sie u.a. folgende Geoinformationen: Luftbilder, Flächennutzungspläne, Trinkwasserschutzzone, Landschaftspläne, Informationen zum Landschafts- und Naturschutz, Bodenschätzungsergebnisse sowie die Karten des Liegenschaftskatasters. Für einige Gemeinden sind Informationen zur Abgrenzung von Ortslagensatzungen, Bebauungsplänen und zum Denkmalschutz 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 Einzellagen und Splittersiedlungen handelt und eine Einzelbewertung im Rahmen der Bodenrichtwertfestlegung 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.

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 m² gemeinsam.

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

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 01.01.2019 die bislang bereits vorhandenen Bodenrichtwerte für gewerbliches Bauland neu strukturiert und beschlossen.

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.

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.

Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2019

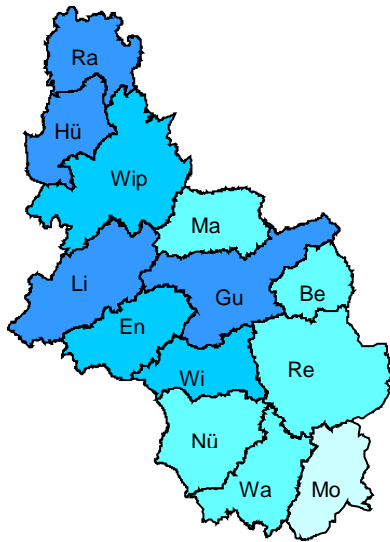
für gewerbliche Bauflächen

(alphabetisch)

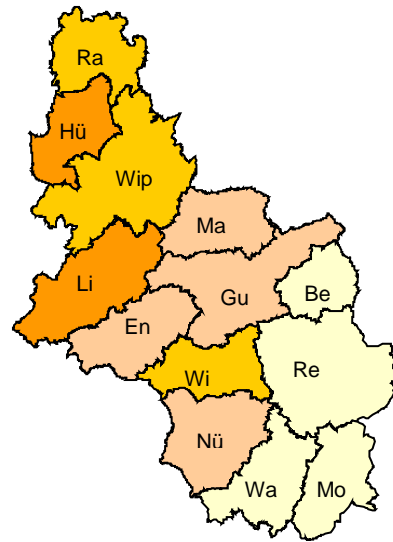
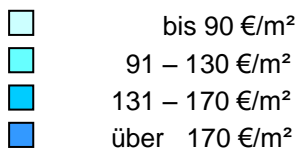
Stadt / Gemeinde	gute Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mittel/gut Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mittlere Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mäßig/mittel Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mäßige Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]
<u>Bergneustadt</u>	40 401816 Dörsestr. / Lingesten		35 405818 Pernze		25 412311 Hackewiese
<u>Engelskirchen</u>	55 815118 Büchlerhausen		45 822018 Overather Str.		35 813311 Oststr.
<u>Gummersbach</u>	50 1213419 Herreshagen	40 1234519 Rebbelroth	35 1246011 Dieringhauser Str.	30 1221218 Niedernhagen	25 1262014 Wegescheid
<u>Hückeswagen</u>	55 1605017 Winterhagen		40 1633419 Kobeshofen		30 1633118 Mühlenberg
<u>Lindlar</u>	55 2021815 Klause		35 2024311 Bolzenbach		25 2017115 Niederhabbach
<u>Marienheide</u>	45 2411218 Rodt		35 2400411 Am Krüenberg		25 2421911 Hüttenermühle
<u>Morsbach</u>	35 2804617 Lichtenberg (Nordwest)		25 2810011 Schlechtingen		20 2820311 Erblingen
<u>Nümbrecht</u>	40 3226518 Elsenroth		30 3204519 Gaderoth / Breunfeld		25 3227511 Homburger Papiermühle
<u>Radevormwald</u>	55 3604119 Radevormwald / Rädereichen		40 3601811 Industriestr.		30 3614411 Dahlerau
<u>Reichshof</u>	45 4044119 Wehnath		30 4005511 Euelerhammer	25 4021419 Blankenbacher Str.	20 4004818 Am Bahnhof
<u>Waldbröl</u>	40 4412018 Friedrich-Engels-Str.		35 4411818 Industriestr.		30 4403818 Morsbacher Str.
<u>Wiehl</u>	50 4814719 Am Verkehrskreuz / Bomig-West	40 4814918 Albert-Einstein-Str. / Bomig-Ost	35 4801118 Ohlerhammer		30 4807014 Mühlen
<u>Wipperfürth</u>	45 5272319 Hämmern		35 5200819 Am Stauweiher		30 5236418 Egerpohl

4.7.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe

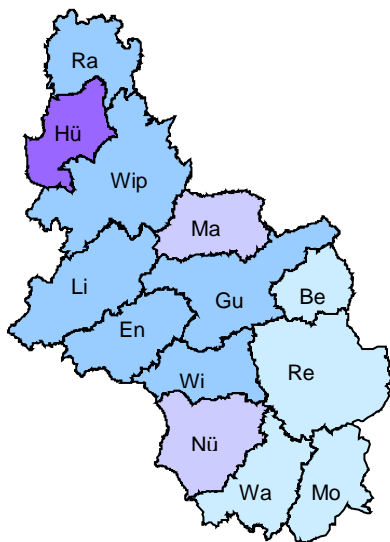
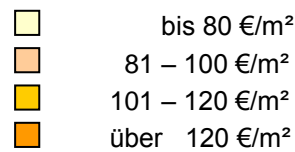
Nachfolgende Grafik zeigt die Durchschnittswerte in den entsprechenden Lagen:



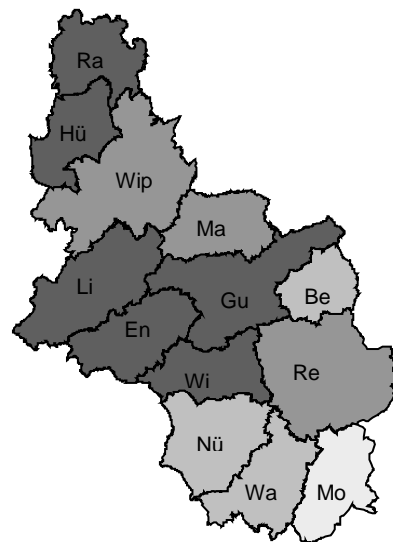
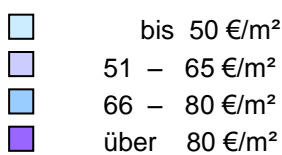
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – gute Wohnlage (jeweilige Hauptgemeindeorte)



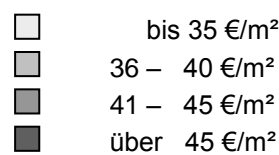
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - mittlere Wohnlage (Hauptgem.ort/Dorf-lage)



Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau - mäßige Wohnlage (Dorflagen)



Gewerbebauland, gute Lage



4.7.6 Umrechnungskoeffizienten

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke (W, MD, MI) wurde ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis je m² 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 1100 m². Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 700 m². Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1000 m² und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 478 Kauffälle der Jahre 2017 und 2018 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:

$$y = (-0,042)x + 127,73 \quad (x = \text{Grundstücksgröße})$$

Das untersuchte Datenmaterial beinhaltet zwar Flächen zwischen 350 und 1200 m², sollte auf Grund der Streuung jedoch lediglich in einem Bereich von 400 bis 1100 m² angewandt werden. Für darüber hinaus gehende Flächen sollte ggf. eine sinnvolle Aufteilung zwischen Vorder- und Hinterlandflächen vorgenommen werden.

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

Anwendungsbeispiel der obigen Formel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²
Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²
Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

$$y_{600} = (-0,042) \times 600 + 127,73 = 102,53$$

$$y_{450} = (-0,042) \times 450 + 127,73 = 108,83$$

Umrechnung:

$$130 \text{ €/m}^2 \times 108,83/102,53 = 137,99 \text{ €/m}^2 \text{ ger. } 138,- \text{ €/m}^2$$

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

Tabelle: Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte

zu bewertende Grundstücksfläche in m ²	Größe des Bodenrichtwertgrundstückes in m ²		
	600	700	800
	Korrekturfaktoren		
400	1,08	1,13	1,18
450	1,06	1,11	1,16
500	1,04	1,09	1,13
550	1,02	1,06	1,11
600	1,00	1,04	1,09
650	0,98	1,02	1,07
700	0,96	1,00	1,04
750	0,94	0,98	1,02
800	0,92	0,96	1,00
850	0,90	0,94	0,98
900	0,88	0,91	0,96
950	0,86	0,89	0,93
1000	0,84	0,87	0,91
1050	0,82	0,85	0,89
1100	0,80	0,83	0,87

Anwendungsbeispiel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²
 Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²
 Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

Umrechnung:
 130 €/m² x 1,06 = 137,80 €/m² ger. 138,- €/m²

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

4.7.7 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_v = Geschossflächenzahl des vorhandenen bzw. zu bewertenden Grundstücks

GFZ_s = Geschossflächenzahl des Soll- bzw. Vergleichsgrundstücks bzw. Bodenrichtwertgrundstücks

$B_{(GFZv)}$ = Gesuchter Bodenwert des vorhandenen bzw. zu bewertenden Grundstücks mit GFZ_v

$BRW_{(GFZs)}$ = Bodenrichtwert mit GFZ_s

F = Faktor

x = Teilwert (Teilwerte siehe weiter unten!)

\times = Multiplikationszeichen

Berechnungsbeispiel (für Grundstücke bis 60 m Tiefe):

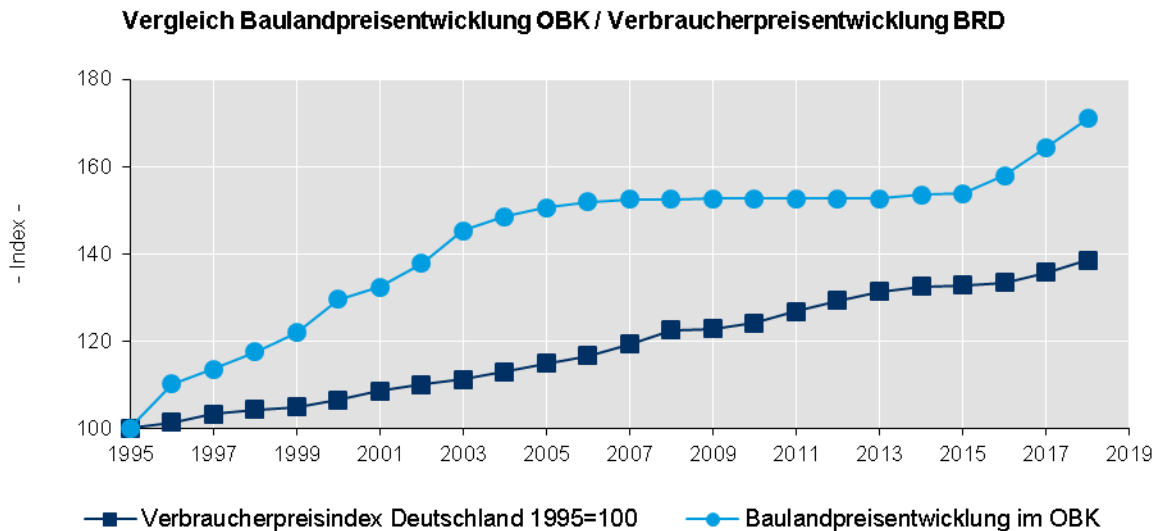
$$\begin{aligned}
 B_{(\text{GFZv})} &= ? \text{ €/m}^2 \\
 \text{GFZv} &= 0,9 \\
 \\
 \text{BRW}_{(\text{GFZs})} &= 100 \text{ €/m}^2 \\
 \text{GFZs} &= 1,2 \\
 \mathbf{x} &= 1,50 \text{ (Randlagen von Kleinstädten)} \\
 \\
 \mathbf{F} &= 1 / \mathbf{x} + (1 - 1 / \mathbf{x}) \times \text{GFZv} / \text{GFZs}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

4.7.8 Indexreihen

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden (§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	Jahr	1995 = 100	2010 = 100
1960	11,2	7,3	1990	76,9	50,4
1961	12,1	7,9	1991	83,9	55,0
1962	13,0	8,5	1992	84,3	55,2
1963	14,1	9,2	1993	94,8	62,1
1964	15,2	10,0	1994	97,3	63,7
1965	16,4	10,8	1995	100,0	65,5
1966	17,7	11,6	1996	110,3	72,2
1967	19,2	12,6	1997	113,6	74,4
1968	20,7	13,5	1998	117,5	77,0
1969	22,4	14,6	1999	121,9	79,9
1970	24,1	15,8	2000	129,6	84,9
1971	26,1	17,1	2001	132,4	86,7
1972	28,2	18,4	2002	137,9	90,3
1973	30,4	19,9	2003	145,3	95,2
1974	32,8	21,5	2004	148,5	97,2
1975	35,5	23,2	2005	150,6	98,6
1976	38,3	25,1	2006	151,9	99,5
1977	42,2	27,6	2007	152,5	99,9
1978	48,5	31,7	2008	152,5	99,9
1979	55,7	36,5	2009	152,7	100,0
1980	64,1	42,0	2010	152,7	100,0
1981	76,9	50,4	2011	152,7	100,0
1982	76,9	50,4	2012	152,7	100,0
1983	76,9	50,4	2013	152,7	100,0
1984	76,9	50,4	2014	153,6	100,6
1985	76,9	50,4	2015	153,9	100,8
1986	76,9	50,4	2016	158,0	103,5
1987	76,9	50,4	2017	164,4	107,6
1988	76,9	50,4	2018	171,0	112,0
1989	76,9	50,4			

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)

4.7.9 Bodenrichtwertinformationssysteme BORISplus.NRW und BORIS-D

Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte für ganz Nordrhein-Westfalen und große Teile Deutschlands an zentraler Stelle im Internet unter folgenden Adressen zur Verfügung gestellt:

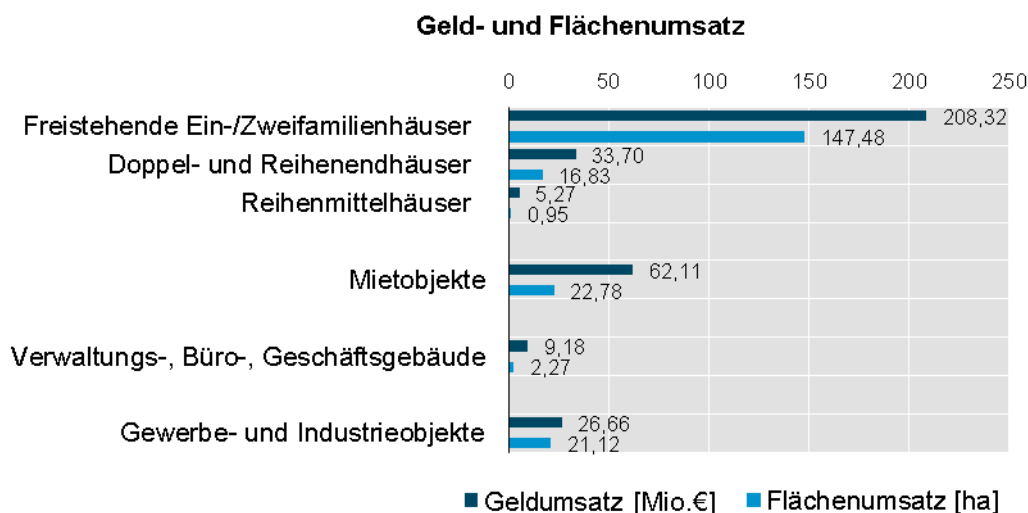
- www.boris.nrw.de (Nordrhein-Westfalen)
- www.bodenrichtwerte-boris.de (Deutschland)

BORISplus.NRW als Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen beinhaltet neben den Bodenrichtwerten weitere Daten zum Immobilienmarkt (Grundstücksmarktberichte, ...).

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.

Gebäudenutzung	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser (gesamt)	1362	247,29	165,27
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	1111	208,32	147,48
Doppel- und Reihenendhäuser	216	33,70	16,83
Reihenmittelhäuser	36	5,27	0,95
Mietobjekte	149	62,11	22,78
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	8	9,18	2,27
Gewerbe- und Industrieobjekte	45	26,66	21,12
sonstige bebaute Objekte - nicht zuzuordnen	157	46,34	76,56
Summe	1721	391,58	287,99



5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	69	12,01	7,34
Engelskirchen	83	17,49	8,79
Gummersbach	200	37,95	22,40
Hückeswagen	45	9,73	5,02
Lindlar	73	16,60	7,57
Marienheide	50	9,48	5,10
Morsbach	49	6,99	7,42
Nümbrecht	100	18,04	16,42
Radevormwald	45	10,47	12,57
Reichshof	111	16,84	16,83
Waldbröl	95	17,44	12,42
Wiehl	144	24,64	15,25
Wipperfürth	47	10,64	10,34
OBK	1111	208,32	147,48

Doppel- und Reihenhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	3	0,64	0,15
Engelskirchen	20	3,21	0,94
Gummersbach	38	5,44	2,26
Hückeswagen	21	4,10	1,20
Lindlar	18	3,53	1,43
Marienheide	11	1,68	1,00
Morsbach	5	0,53	0,71
Nümbrecht	19	2,00	1,77
Radevormwald	24	4,36	1,22
Reichshof	11	1,26	2,43
Waldbröl	12	1,81	0,89
Wiehl	19	2,26	1,40
Wipperfürth	14	2,89	1,43
OBK	215	33,70	16,83

Reihenmittelhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	1		
Engelskirchen	1		
Gummersbach	9	1,32	0,24
Hückeswagen	11	1,89	0,33
Lindlar	0		
Marienheide	1		
Morsbach	0		
Nümbrecht	2	0,07	0,04
Radevormwald	3	0,36	0,07
Reichshof	0		
Waldbröl	2	0,19	0,09
Wiehl	3	0,54	0,09
Wipperfürth	3	0,40	0,05
OBK	36	5,27	0,95

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

Klasse inTsd. €	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal
< 50	2	3	1	1	5	7	3	6	4	2	5	5	6
< 100	4	4	9	4	12	34	7	14	6	9	21	22	14
< 150	12	18	7	6	14	66	11	29	14	17	19	26	23
< 200	14	7	11	12	20	45	10	32	22	15	20	32	30
< 250	12	27	15	18	23	36	18	29	14	8	17	19	11
< 300	23	14	11	8	19	21	6	17	6	1	10	4	12
< 350	4	9	10	6	2	13	3	6	2	0	9	3	7
< 400	3	7	3	3	6	4	0	4	3	0	4	3	1
< 450	0	0	1	2	2	6	0	2	0	0	2	0	2
< 500	0	1	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	1
ab 500	0	1	1	1	1	3	2	3	0	0	1	0	1

5.1.1 Durchschnittspreise

5.1.1.1 Einzelhäuser

Nachfolgende zwei Tabellen zeigen gemeindeweise die Durchschnittswerte freistehender wiederverkaufter Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser). Entsprechend den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses wurden lediglich Objekte mit einer **Grundstücksfläche von 350 m² bis 800 m²** berücksichtigt. Darüber hinaus gibt es im Oberbergischen Kreis diverse Objekte, deren Grundstückgröße deutlich größer als 800 m² ist.

Gemeinde	Kaufpreis in €	Standard- abweichung in €	Grundstücks- größe in m ²	Standard- abweichung in m ²	Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung in m ²
Bergneustadt	189.013	86.964	636	104	155	60
Engelskirchen	197.398	80.073	568	109	129	32
Gummersbach	175.863	77.741	618	105	141	37
Hückeswagen	261.643	60.478	535	110	158	34
Lindlar	222.786	85.653	587	118	151	50
Marieneide	173.224	82.765	606	119	142	39
Morsbach	140.825	56.102	605	94	123	38
Nümbrecht	205.514	83.419	595	128	161	37
Radevormwald	210.039	82.936	540	121	141	32
Reichshof	143.120	61.579	577	138	142	46
Waldbröl	164.554	66.298	605	95	138	39
Wiehl	195.694	89.372	620	120	149	43
Wipperfürth	216.985	61.788	601	131	154	64
OBK	188.314	81.125	599	116	145	43

Gemeinde	Baujahr	Standard- abweichung	Bodenricht- wert in €/m ²	Standard- abweichung in €/m ²	Anzahl
Bergneustadt	1967	39	96	13	30
Engelskirchen	1957	40	105	26	31
Gummersbach	1950	47	96	35	84
Hückeswagen	1979	27	158	23	14
Lindlar	1964	45	132	33	38
Marieneide	1981	29	99	24	17
Morsbach	1949	58	54	15	16
Nümbrecht	1979	25	87	18	31
Radevormwald	1975	27	144	32	17
Reichshof	1977	31	73	20	32
Waldbröl	1960	36	78	15	38
Wiehl	1977	35	98	29	44
Wipperfürth	1971	22	117	24	19
OBK	1966	39	100	35	411

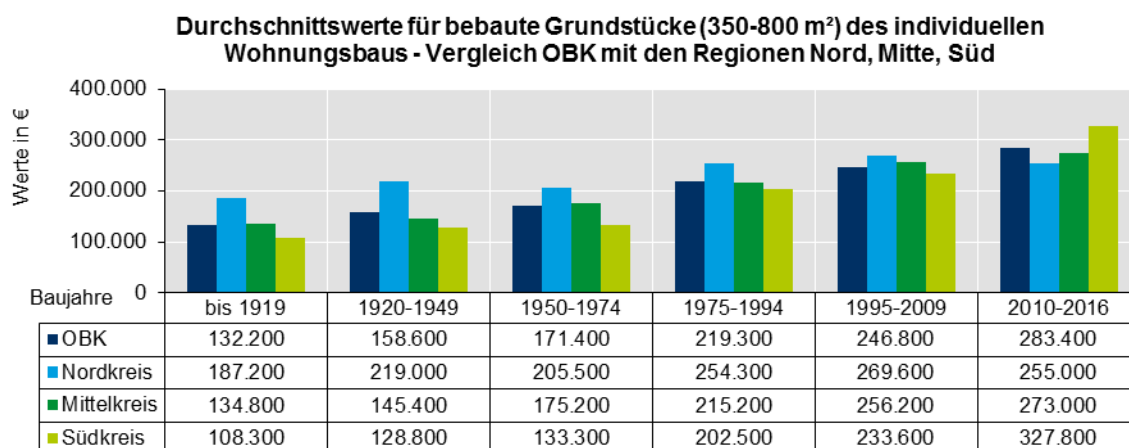
Die Aufteilung nach Baujahresklassen erfolgt für den gesamten Oberbergischen Kreis, da gemeindebezogen zu wenig Datenmaterial zur Verfügung steht (das Baujahr stand nur bei 194 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Standardabweichung in €	Grundstücksgröße in m ²	Standardabweichung in m ²	Wohnfläche in m ²	Standardabweichung in m ²
bis 1919	132.232	60.095	603	111	139	40
1920-1949	158.625	86.963	576	99	149	45
1950-1974	171.378	60.429	645	91	137	45
1975-1994	219.349	52.839	624	116	151	39
1995-2009	246.752	67.602	560	115	144	42
2010-2016	283.429	56.432	514	131	152	70
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial					

OBK	Baujahr	Standardabweichung	Bodenrichtwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Anzahl
bis 1919	1874	37	91	26	21
1920-1949	1934	7	108	48	16
1950-1974	1963	8	104	33	59
1975-1994	1981	6	105	31	55
1995-2009	2000	4	102	30	36
2010-2016	2011	2	116	41	7 ¹⁾
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial				

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

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



In der Baujahresklasse 2010 bis 2016 standen nur 7 Kauffälle zur Verfügung (Nord 2, Mitte 3, Süd 2).

5.1.1.2 Doppelhäuser und Reihenendhäuser

Nachfolgende zwei Tabellen zeigen die Durchschnittswerte wiederverkaufter Doppel- und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser). Entsprechend den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses wurden lediglich Objekte mit einer **Grundstücksgröße von 250 m² bis 500 m²** berücksichtigt. Aufgrund des geringen Datenmaterials erfolgt die Auswertung für den gesamten Oberbergischen Kreis:

	Kaufpreis in €	Standard- abweichung in €	Grundstücks- größe in m ²	Standard- abweichung in m ²	Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung in m ²
OBK	176.211	72.754	365	69	134	30

	Baujahr	Standard- abweichung	Bodenricht- wert in €/m ²	Standard- abweichung in €/m ²	Anzahl
OBK	1953	74	112	36	85

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (das Baujahr stand nur bei 33 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Standard- abweichung in €	Grundstücks- größe in m ²	Standard- abweichung in m ²	Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung in m ²
bis 1949	106.629	64.155	416	70	152	36
1950-1974	142.600	16.622	370	44	137	49
1975-1994	209.500	53.339	349	63	136	13
1995-2016	226.346	42.642	359	64	125	23
Neubau	251.000	37.323	337	72	146	1

OBK	Baujahr	Standard- abweichung	Bodenricht- wert in €/m ²	Standard- abweichung in €/m ²	Anzahl
bis 1949	1891	43	104	39	7
1950-1974	1955	4	120	24	5
1975-1994	1986	7	101	22	5
1995-2016	2001	6	120	34	13
Neubau	2017	1	118	37	3

(aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden)

Dem Gutachterausschuss lagen weitere auswertbare Verträge von wiederverkauften Doppel- und Reihenendhäusern vor (Ein- und Zweifamilienhäuser), deren **Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1 000 m²** lagen.

	Kaufpreis in €	Standard- abweichung in €	Grundstücks- größe in m ²	Standard- abweichung in m ²	Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung in m ²
OBK	149.554	73.616	679	131	138	42

	Baujahr	Standard- abweichung	Bodenricht- wert in €/m ²	Standard- abweichung in €/m ²	Anzahl
OBK	1951	34	101	37	68

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (das Baujahr stand nur bei 28 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Standard- abweichung in €	Grundstücks- größe in m ²	Standard- abweichung in m ²	Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung in m ²
bis 1949	110.800	41.165	679	142	117	33
1950-1974	174.423	75.659	684	147	141	34
1975-2016	208.306	82.801	672	122	168	51
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial					

OBK	Baujahr	Standard- abweichung	Bodenricht- wert in €/m ²	Standard- abweichung in €/m ²	Anzahl
bis 1949	1912	30	114	48	9
1950-1974	1962	8	113	37	13
1975-2016	1986	10	97	35	6
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial				

(aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden)

In den Jahren 2012 bis 2014 wurden auch **Neubauten von Doppelhaushälften sowie Reihenendhäuser im Wohnungseigentum** verkauft. Hier konnten 12 Kauffälle ausgewertet werden. In den letzten Jahren (2015 bis 2018) wurde diese Art Kauffälle nicht mehr registriert. 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 €/m²-Wohnfläche (mittl. Wohnfläche 107 m²).

Im Jahr 2018 wurden jedoch **Doppelhaushälften sowie Reihenendhäuser in Form von Wohnungseigentum weiterverkauft** (kein Neubau). Es konnten 28 Kauffälle ausgewertet werden. Der Durchschnittswert solcher Eigentumswohnungen betrug **rd. 146.500 €** bei einer Standardabweichung von ±49.200 €. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 119 m² (±36 m²). Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 728 m² (±248 m²).

5.1.1.3 Reihenmittelhäuser

Nachfolgende Tabelle zeigt die Durchschnittswerte wiederverkaufter Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser). Entsprechend den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses wurden lediglich Objekte mit einer **Grundstücksgröße von 150 m² bis 300 m²** berücksichtigt. Aufgrund des geringen Datenmaterials erfolgt die Auswertung für den gesamten Oberbergischen Kreis:

	Kaufpreis in €	Standard- abweichung in €	Grundstücks- größe in m ²	Standard- abweichung in m ²	Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung in m ²
OBK	170.556	51.746	219	40	112	17

	Baujahr	Standard- abweichung	Bodenricht- wert in €/m ²	Standard- abweichung in €/m ²	Anzahl
OBK	1975	9	129	41	18

Aufgrund des geringen Datenmaterials wird hier auf eine Auswertung nach Baualtersklassen verzichtet.

5.1.2 Vergleichsfaktoren

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. Der Einfluss der Ausstattung eines Gebäudes konnte wegen fehlender Angaben nicht gesondert untersucht werden. Man kann allerdings unterstellen, dass sich die Ausstattung mittelbar auch im Baujahr widerspiegelt.

Bei den Einfamilienhäusern mit und ohne Einliegerwohnung sowie bei den Doppel- und Reihenendhäusern 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. Kap. 5.1.4, Sachwertfaktoren). Für die Gebäudearten Reihemittelhäuser, Zwei- und Dreifamilienhäuser standen nicht genügend Kaufpreise zur Verfügung, um regionale Unterschiede feststellen und ableiten zu können.

Die Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenendhäuser besitzen im Oberbergischen in der Regel **eine Garage**, so dass der Wert dafür in dem berechneten Vergleichswert enthalten ist. Ein vorhandener **Keller** wird bei **allen Gebäudearten** unterstellt. Sollten diese Bauteile bei Ihrem Objekt nicht vorhanden sein, so muss am berechneten Vergleichswert ein angemessener Abschlag vorgenommen werden.

Nachfolgend werden Faktoren angegeben, die jeweils mit den tatsächlichen Verhältnissen (2018 abzüglich Baujahr, Wohnfläche des Gebäudes, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert, in dem das Bewertungsgrundstück liegt) 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 Spannweiten führt die Berechnung i.d.R. zu plausiblen Werten.

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

- Gesamtkaufpreis max. 430.000 Euro
- Wohnflächen zwischen 55 und 270 m² bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnflächen zwischen 170 und 350 m² bei Dreifamilienhäusern
- Grundstücksgröße zwischen 250 und 1500 m² bei Einfamilienhäusern mit/ohne Einliegerwohnung
- Grundstücksgröße zwischen 350 und 2000 m² bei Zwei- und Dreifamilienhäusern
- Grundstücksgröße zwischen 100 und 500 m² bei Reihemittelhäusern
- Grundstücksgröße zwischen 160 und 1100 m² bei Doppel- und Reihenendhäusern
- Kaufpreise aus 2017 und älter wurden mittels Index angepasst (Kap. 5.1.3)

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 u.a.

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 = Alter des Bewertungsobjektes (2018 - Baujahr)

b_i = Gesamtwohnfläche des Bewertungsobjektes

c_i = Bodenrichtwert aus <https://rio.obk.de> oder www.boris.nrw.de

d_i = Gesamtgrundstücksfläche des Bewertungsobjektes

K = Konstante aus der Regression

* Statistischer Begriff – Erklärung siehe Anhang

Anwendungsbeispiel für alle Gebäudearten:

Einfamilienhaus in Gummersbach (Region Mitte) : Baujahr 1920 (2018 abz. 1920 = 98), Wohnfläche 130 m²; BRW 100 €/m², Grundstücksgröße 700 m²:

	2018 abz. Baujahr	Wohnflä- che	Boden- richtwert	Grundstücks- größe	Konstante
	a	b	c	d	K
Faktor aus Regression	-538,5	659,8	613,6	30,6	28.951,7
Tatsächliche Verhältnisse	98	130 m ²	100 €/m ²	700 m ²	
Multiplikation	-52.773,0	85.774,0	61.360,0	21.420,0	28.951,7

$-538,5 \times (2018 - 1920) + 659,8 \times 130 + 613,6 \times 100 + 30,6 \times 700 + 28.951,7 =$ vorläufiger Vergleichswert

Durch Addition ergibt sich der vorläufige Vergleichswert des Grundstücks:

$-52.773,0 + 85.774,0 + 61.360,0 + 21.420,0 + 28.951,7 = 144.732,7 \text{ €}$

Vergleichswert = vorläufiger Vergleichswert zu- oder abzüglich der besonderen objektspezifischen Grundstücksbestandteile (Wert für Baumängel/-schäden, Inventar, weitere objektspezifische Besonderheiten...)

vorläufiger Vergleichswert	144.733 €	
abz. Baumängel z.B.	- 20.000 €	
zuz. Inventar z.B.	+ 10.000 €	
Vergleichswert	134.733 €	gerundet 135.000 €

Hinweis:

Gebäude mit Baujahren zwischen 1945 und 1955 können zwar baujahresmäßig einer Formel zugerechnet werden (siehe folgende 3 Seiten), fallen aber in einen Bereich, der statistisch unsicher ist. Hier empfiehlt der Gutachterausschuss zwei Berechnungen durchzuführen (Vergleichswertberechnung für Baujahr 1880-1949 und für Bj. 1950-2018) und anschließend die Ergebnisse zu werten und ggf. zu mitteln.

Beispiel:

Einfamilienhaus in Gummersbach (Region Mitte): Baujahr 1950 (2018 abz. 1950 = 68), Wohnfläche 130 m², BRW = 100 €/m², Grundstücksgröße 700 m²:

$-538,5 \times (2018 - 1950) + 659,8 \times 130 + 613,6 \times 100 + 30,6 \times 700 + 28.951,7 = 160.888 \text{ €}$

$-1845,3 \times (2018 - 1950) + 734,3 \times 130 + 1106,2 \times 100 + 30,1 \times 700 + 46.149,6 = 147.818 \text{ €}$

gemittelt und gerundet = 154.000 €

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 1950-2018.

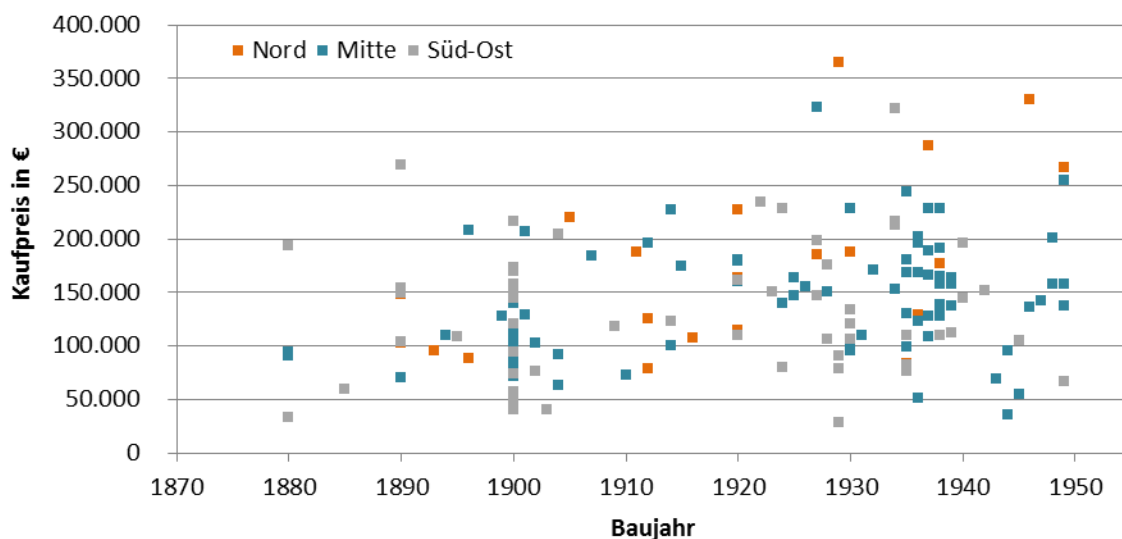
Vergleichswerte:

freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung Baujahr 1880 bis 1949 (Daten aus 2014 bis 2018)						
Region Nord (Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth)						
	2018 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-637,5	1149,6	342,8	0	46.932,9	25
Spanne	77 - 128 (Bj. 1890 - 1941)	90 - 181 m ²	55 - 140 €/m ²	389 - 1204 m ²		
Region Mitte (Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl)						
	2018 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-538,5	659,8	613,6	30,6	28.951,7	83
Spanne	73 - 118 (Bj. 1900 - 1945)	86 - 192 m ²	65 - 120 €/m ²	424 - 1342 m ²		
Region Süd - Ost (Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl)						
	2018 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-321,9	571,7	979,1	15,8	10.151,6	58
Spanne	79 - 128 (Bj. 1890 - 1939)	90 - 182 m ²	45 - 80 €/m ²	408 - 1233 m ²		

(Region Nord, Grundstücksgröße, Faktor = 0,03)

Auf Grund der geringen Datenmengen (Region Nord) ist der abgeleitete Wert mit Vorsicht zu verwenden.

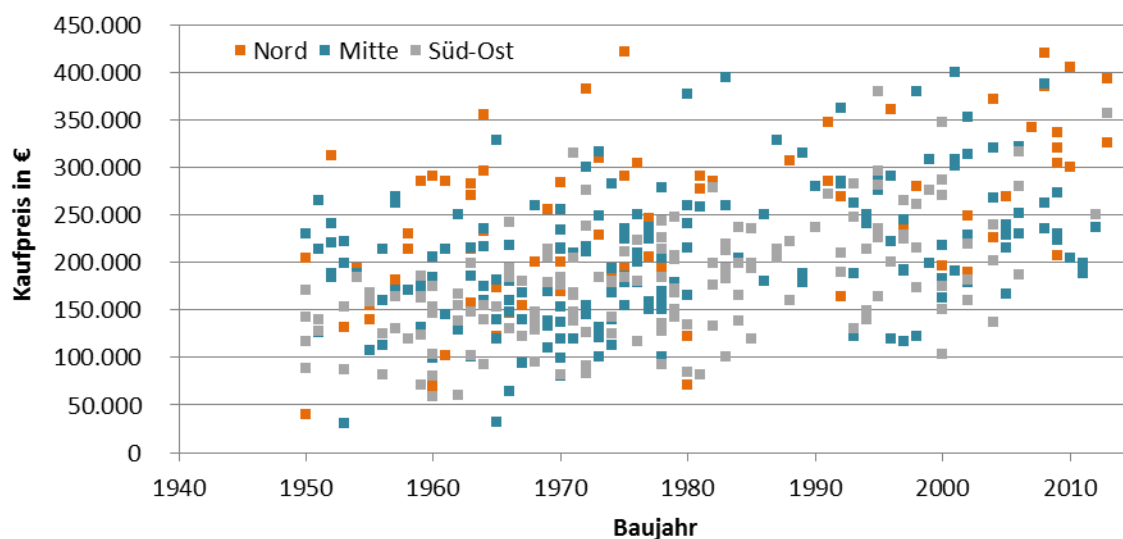
Die folgende Grafik zeigt die verwendeten Kauffälle für die obige Auswertung:



Vergleichswerte:

freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung Baujahr 1950 bis 2018 (Daten aus 2017 bis 2018)						
Region Nord (Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth)						
	2018 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2132,6	1186,2	735,3	59,9	24.083,2	78
Spanne	9 - 63 (Bj. 1955 - 2009)	100 - 195 m ²	90 - 165 €/m ²	420 - 1221 m ²		
Region Mitte (Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl)						
	2018 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-1845,3	734,3	1106,2	30,1	46.149,6	183
Spanne	13 - 61 (Bj. 1957 - 2005)	101 - 200 m ²	65 - 125 €/m ²	474 - 1285 m ²		
Region Süd - Ost (Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl)						
	2018 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-1894,8	504,0	697,8	52,7	88.046,2	159
Spanne	18 - 61 (Bj. 1957 - 2000)	100 - 200 m ²	45 - 100 €/m ²	517 - 1193 m ²		

Die folgende Grafik zeigt die verwendeten Kauffälle für die obige Auswertung:

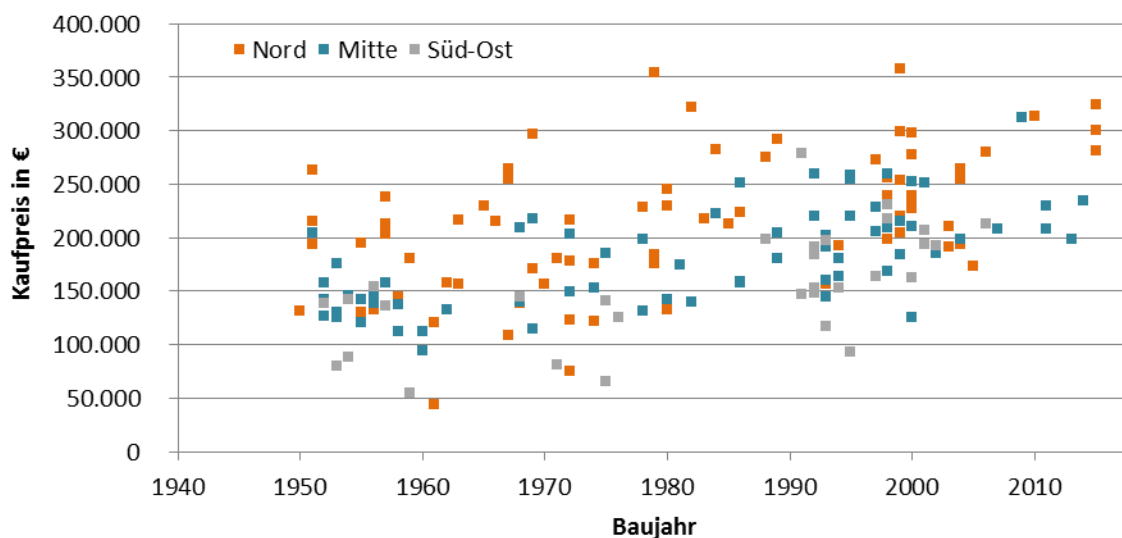


Vergleichswerte:

Doppel- und Reihenendhäuser Baujahr 1950 - 2018 (Daten aus 2014 bis 2018)						
Region Nord (Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth)						
	2018 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-1914,9	811,5	632,8	85,2	53.424,4	76
Spanne	(14 - 61) (Bj. 1957 - 2004)	96 - 181 m ²	110 - 170 €/m ²	200 - 754 m ²		
Region Mitte (Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl)						
	2018 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-1519,5	394,7	461,5	18,2	130.270,0	68
Spanne	14 - 65 (Bj. 1953 - 2004)	102 - 170 m ²	70 - 130 €/m ²	280 - 837 m ²		
Region Süd - Ost (Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl)						
	2018 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-1870,2	515,2	1547,0	87,8	-16.645,3	31
Spanne	17 - 64 (Bj. 1954 - 2001)	107 - 174 m ²	55 - 105 €/m ²	268 - 801 m ²		

Auf Grund der geringen Datenmengen (Region Süd - Ost) ist der abgeleitete Wert mit Vorsicht zu verwenden.

Die folgende Grafik zeigt die verwendeten Kauffälle für die obige Auswertung:



Vergleichswerte:

Doppel- und Reihenendhäuser Baujahr 1900 - 1949 (Daten aus 2014 bis 2018)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2018 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-1064,2	448,0	898,1	23,5	80.525,9	29
Spanne	81 - 118 (Bj. 1900 - 1937)	75 - 181 m ²	65 – 165 €/m ²	288 - 965 m ²		

Auf Grund der geringen Datenmengen ist der abgeleitete Wert 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 in diesem Kapitel).

Reihenmittelhäuser Baujahre 1950 - 2008 (Daten aus 2014 bis 2018)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2018 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-686,8	628,7	746,9	-	21.164,6	36
Spanne	17 - 61 (Bj. 1957 - 2001)	96 - 143 m ²	80 - 140 €/m ²	139 - 439 m ²		

(die Grundstücksgröße hat keinen nachweisbaren Einfluss)

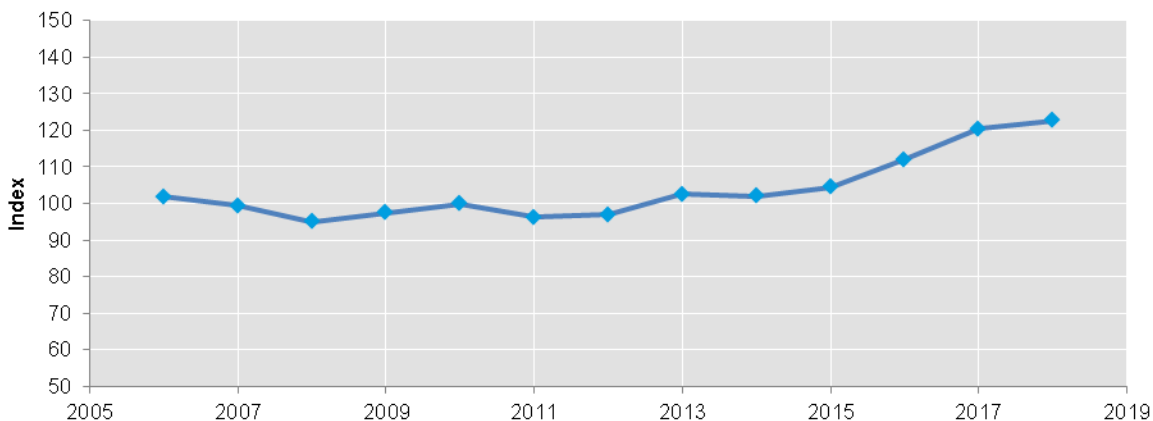
freistehende Zweifamilienhäuser Baujahr 1925 bis 2009 (Daten aus 2016 bis 2018)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2018 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-1302,9	542,5	892,7	14,2	71.800,4	74
Spanne	26 - 83 (Bj. 1935 - 1992)	127 - 236 m ²	60 - 125 €/m ²	523 - 1516 m ²		

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 2010=100	Jahr	Index 2010=100
2006	101,9	2013	102,5
2007	99,4	2014	101,9
2008	95,0	2015	104,5
2009	97,4	2016	112,1
2010	100,0	2017	120,5
2011	96,2	2018	122,7
2012	97,0		

Index individueller Wohnungsbau (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel-/Reihenmittel-/Reihenendhäuser)



5.1.4 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß ImmoWertV aus geeigneten Kaufpreisen unter Berücksichtigung 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 - Standardmodelle der AGVGA-NRW – zu entnehmen.

Die Sachwertfaktoren wurden 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.

Im Berichtszeitraum 2018 wurden insgesamt 172 Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht. Für eine größere Datenmenge und somit eine detaillierte Auswertung wurden in Verbindung mit den Objekten aus dem Jahr 2017 insgesamt 324 Objekte für die Ableitung der Marktanpassungskorrekturen herangezogen. Bei den verwendeten Datensätzen handelt es sich überwiegend um freistehende Gebäude (Nordkreis ca. 57 % / Mittelkreis ca. 90 % / Südkreis ca. 96 %). Der Anteil an Zweifamilienhäusern und Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung liegt im Nordkreis bei ca. 8 %, im Mittelkreis bei ca. 19 % und im Südkreis bei ca. 29 %. Beispielhaft wurden für das BRW-Niveau ab 125 €/m² im Jahr 2015 Doppel- und Reihenendhäuser sowie freistehende Gebäude getrennt untersucht. Im Ergebnis konnten keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden, so dass beide Gruppen zusammengefasst wurden. Der Gutachterausschuss unterstellt für Bodenrichtwerte unter 125 €/m² 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.

Bewertungen nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes:

Für Bewertungen nach dem Bewertungsgesetz zur Besteuerungen des Grundvermögens können die nachfolgenden Sachwertfaktoren angewendet werden.

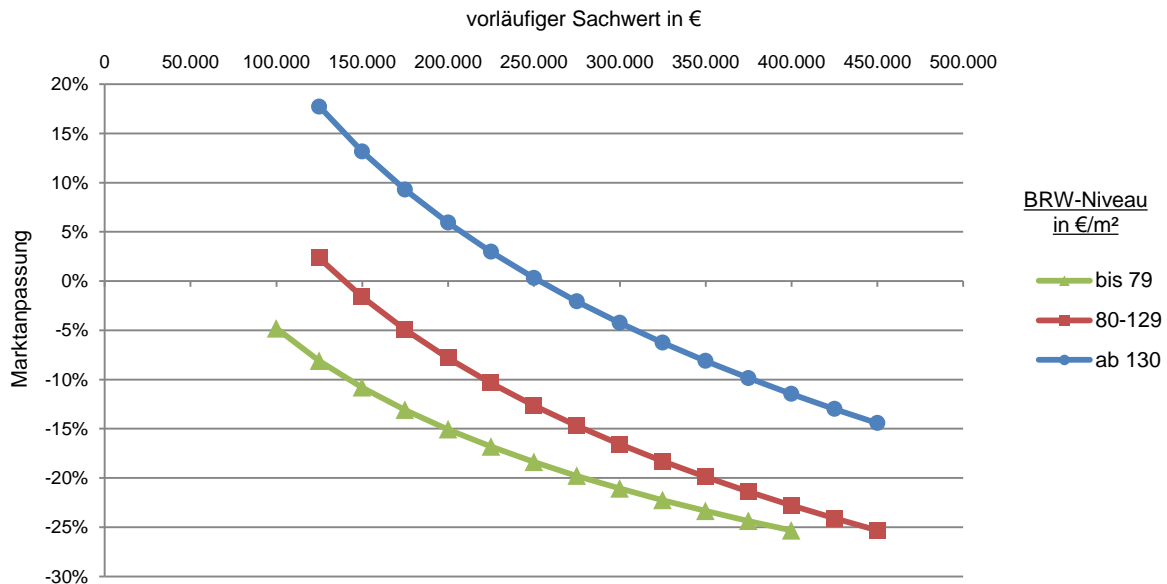
Sachwertfaktoren – NHK 2010

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 2015, umgerechnet auf 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)
- boG:.....Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden im Rahmen der Kaufpreisvereinbarung berücksichtigt, sofern eine hinreichend genaue Wertermittlung möglich ist (selbstständige Grundstücksteilflächen, Photovoltaikanlagen, ...).

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertniveau [€/m ²]		
	bis 79	80 - 129	ab 130
100.000	-5%		
125.000	-8%	2%	18%
150.000	-11%	-2%	13%
175.000	-13%	-5%	9%
200.000	-15%	-8%	6%
225.000	-17%	-10%	3%
250.000	-18%	-13%	0%
275.000	-20%	-15%	-2%
300.000	-21%	-17%	-4%
325.000	-22%	-18%	-6%
350.000	-23%	-20%	-8%
375.000	-24%	-21%	-10%
400.000	-25%	-23%	-11%
425.000		-24%	-13%
450.000		-25%	-14%
475.000		-27%	-16%

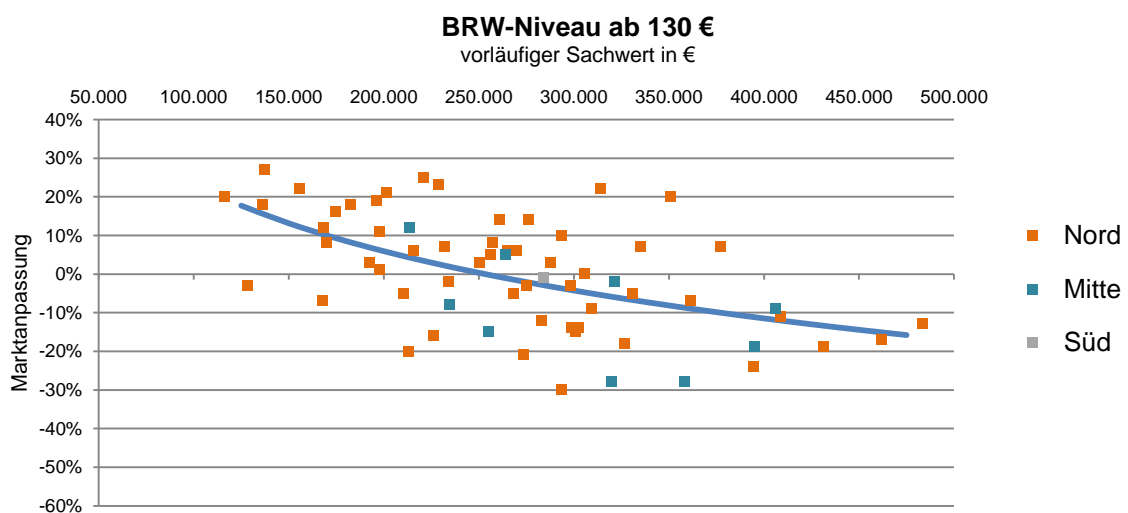
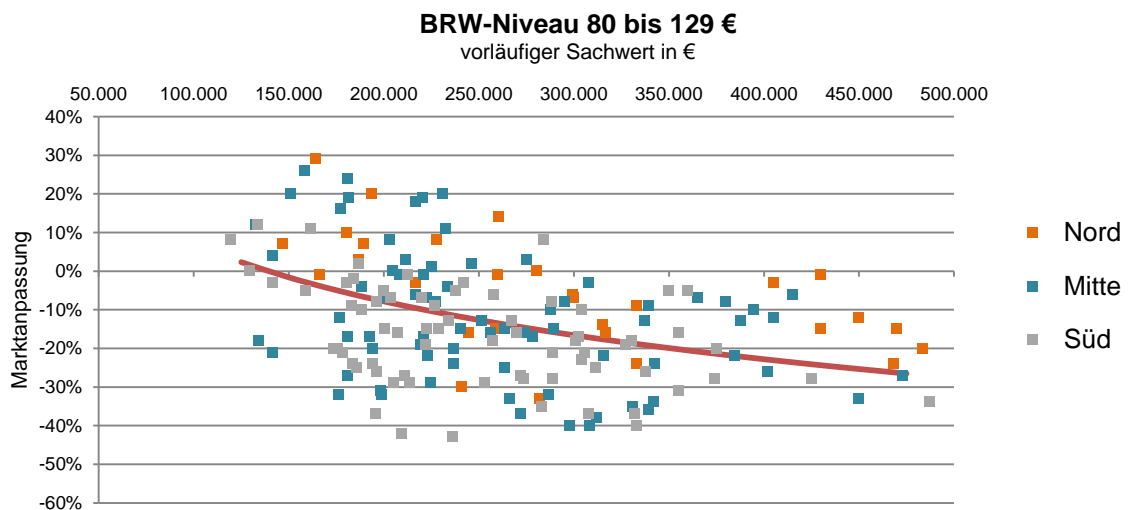
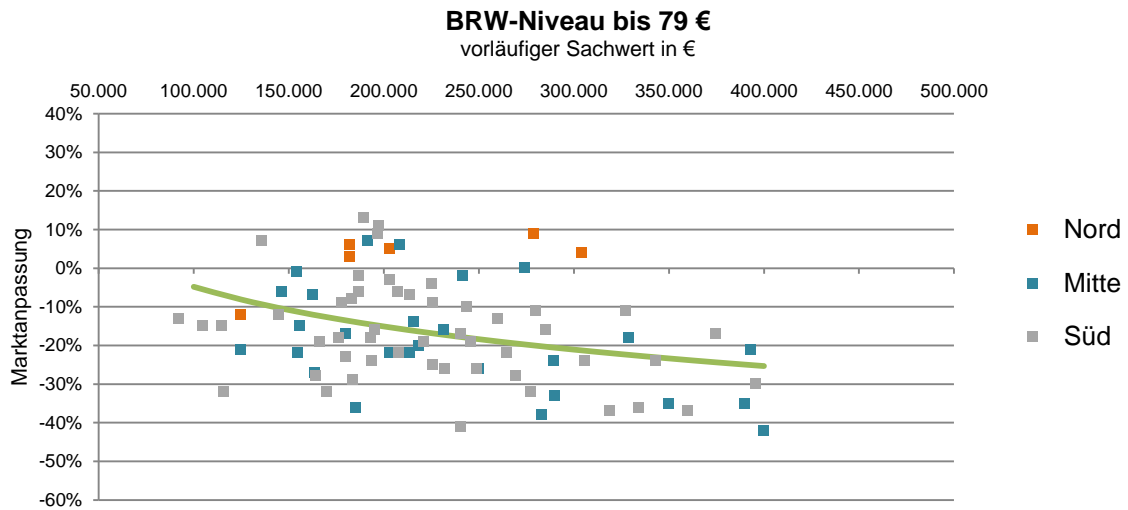


Bei den o.g. angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind erhebliche Abweichungen von den Durchschnittsfaktoren beobachtet worden (siehe folgende Seite).

BRW-Niveau	bis 79 €/m ²	80 bis 129 €/m ²	ab 130 €/m ²
Anzahl	84	175	65
<i>Nord</i>	6	29	55
<i>Mitte</i>	27	75	9
<i>Süd</i>	51	71	1
vorläufiger Sachwert (€)	222.000 (± 62.000)	245.500 (± 68.500)	275.500 (± 80.000)
Bodenwert (€)	48.500 (± 14.000)	66.500 (± 19.500)	80.000 (± 28.500)
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert (%)	23 (± 8)	29 (± 10)	30 (± 10)
Bodenrichtwertniveau (€/m ²)	65 (± 10)	100 (± 15)	150 (± 15)
Grundstücksgröße (m ² Baulandfläche)	780 (± 230)	700 (± 240)	550 (± 217)
Bruttogrundfläche (m ²)	325 (± 108)	310 (± 103)	318 (± 105)
angepasste Normalherstellungskosten (€/m ² BGF inkl. Baupreisindex)	928 (± 175)	959 (± 169)	951 (± 164)
RND (Jahre)	42 (± 13)	45 (± 16)	48 (± 16)
Gebäudestandardkennzahl	2,4 (± 0,4)	2,6 (± 0,5)	2,8 (± 0,5)
Gesamtwohnlfläche (m ²)	153 (± 45)	151 (± 44)	150 (± 43)

Mittelwerte und deren Standardabweichung

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



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 – 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 ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Einfamilienhäuser freistehend "Nordkreis"	1,7	55	157	1759	5,0	24,5	48	80	2017- 2018
<i>Standardabweichung</i>	0,8		46	407	0,4	1,7	17		
Einfamilienhäuser freistehend "Mittelkreis"	2,1	87	146	1574	5,0	24,5	46	80	2017- 2018
<i>Standardabweichung</i>	1,0		33	466	0,4	1,5	16		
Einfamilienhäuser freistehend "Süd- und Ostkreis"	2,2	114	155	1329	4,5	27,0	43	80	2017- 2018
<i>Standardabweichung</i>	1,0		40	355	0,4	1,9	13		
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,0	49*	125	1703	5,1	24,3	52	80	2017- 2018
<i>Standardabweichung</i>	0,7		18	392	0,3	1,5	15		
Zweifamilienhäuser	3,1	28	190	1345	5,3	22,6	41	80	2017- 2018
<i>Standardabweichung</i>	0,7		58	289	0,4	2,3	14		

* Nord: 35 / Mitte: 10 / Süd bzw. Ost: 5

Die hier ausgewerteten Daten der Einfamilienhäuser beinhalten auch Gebäude mit Einliegerwohnungen (Doppel- und Reihenhäuser ca. 6 % / freistehende ca. 22 %).

Die Kommunen wurden folgenden Regionen zugeordnet:

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

5.1.6 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 ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	durchschnittliche			GND [Jahre]	Gesch.-jahr/e
					Miete [€/m ²]	Bewirt.-kosten[%]	RND [Jahre]		
Einfamilienhäuser freistehend "Nordkreis"	28,1	55	157	1759	5,0	24,5	48	80	2017-2018
<i>Standardabweichung</i>	6,1		46	407	0,4	1,7	17		
Einfamilienhäuser freistehend "Mittelkreis"	25,2	87	146	1574	5,0	24,5	46	80	2017-2018
<i>Standardabweichung</i>	7,0		33	466	0,4	1,5	16		
Einfamilienhäuser freistehend "Süd- und Ostkreis"	23,3	114	155	1329	4,5	27,0	43	80	2017-2018
<i>Standardabweichung</i>	5,5		40	355	0,4	1,9	13		
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	26,5	49*	125	1703	5,1	24,3	52	80	2017-2018
<i>Standardabweichung</i>	5,2		18	392	0,3	1,5	15		
Zweifamilienhäuser	20,0	28	190	1345	5,3	22,6	41	80	2017-2018
<i>Standardabweichung</i>	3,7		58	289	0,4	2,3	14		

* Nord: 35 / Mitte: 10 / Süd bzw. Ost: 5

Die hier ausgewerteten Daten der Einfamilienhäuser beinhalten auch Gebäude mit Einliegerwohnungen (Doppel- und Reihenhäuser ca. 6 % / freistehende ca. 22 %).

Die Kommunen wurden folgenden Regionen zugeordnet:

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

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	14	3,33	1,28
Engelskirchen	11	6,11	1,88
Gummersbach	51	18,93	6,75
Hückeswagen	9	2,52	0,65
Lindlar	11	4,86	1,32
Marienheide	4	1,17	0,37
Morsbach	4	0,95	2,03
Nümbrecht	3	3,98	1,44
Radevormwald	29	10,14	2,53
Reichshof	10	1,94	1,19
Waldbröl	23	12,27	4,17
Wiehl	12	4,50	1,71
Wipperfürth	17	6,24	1,37
OBK	198	76,94	26,69

5.2.1 Durchschnittspreise

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

	Kaufpreis in €/m ²	Standard- abweichung in €/m ²	Grundstücks- größe in m ²	Standard- abweichung in m ²	Wohn-/Nutz- fläche in m ²	Standard- abweichung in m ²
OBK	915	281	915	656	341	135

	Baujahr	Standard- abweichung	Bodenricht- wert in €/m ²	Standard- abweichung in €/m ²	Anzahl
OBK	1955	31	112	44	63

5.2.2 Vergleichsfaktoren

Wie in 5.1.2 bereits beschrieben, wurden Vergleichsfaktoren auch für Dreifamilienhäuser ermittelt (Anwendungsbeispiel siehe Kapitel 5.1.2). Für Mehrfamilienhäuser konnten keine Vergleichsfaktoren abgeleitet werden.

Dreifamilienhäuser Baujahre 1900 - 1995 (Daten aus 2014 bis 2018)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2018 abz Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-826,2	756,9	605,9	32,3	-3.770,2	37
Spanne	28 - 111 (Bj. 1907 - 1990)	198 - 304 m ²	55 – 130 €/m ²	510 - 1310 m ²		

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 ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Dreifamilienhäuser	4,5	25	247	971	5,3	26,1	43	80	2016- 2018
<i>Standardabweichung</i>	1,1		45	235	0,4	4,2	9		
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,9	25	464	916	5,6	25,4	39	80	2017- 2018
<i>Standardabweichung</i>	1,3		253	221	0,6	2,1	11		

5.2.5 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Dreifamilienhäuser	15,6	25	247	971	5,3	26,1	43	80	2016- 2018
<i>Standardabweichung</i>	3,5		45	235	0,4	4,2	9		
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	13,7	25	464	916	5,6	25,4	39	80	2017- 2018
<i>Standardabweichung</i>	2,5		253	221	0,6	2,1	11		

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	Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)	(5,5)	14	379	811	5,2	25,7	40	80	2015- 2018
<i>Standardabweichung</i>	1,9		147	181	0,7	2,5	10		

() = statistisch nicht gesichert

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

5.3.4 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor [%]	Anzahl der Fälle	Nutzfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<i>Standardabweichung</i>	3,7		147	181	0,7	2,5	10		

() = statistisch nicht gesichert

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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe

In 2018 wurde hier mit 16 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 4,1 Mio. € und ein Flächenumsatz von 39,2 Hektar erzielt. Die Spanne reichte von 54.000 € bis 650.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 2,6 Hektar bei einer Spanne von 0,1 Hektar bis 14,9 Hektar.

In den letzten 10 Jahren wurden 69 Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben oder Resthöfen registriert. Insgesamt wurden hier rd. 25,6 Mio. Euro bei einem Flächenumsatz von rd. 466 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 9,0 Hektar (1,0 bis 52,5 Hektar) (Anz. 51).

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 und Stellplätze. 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

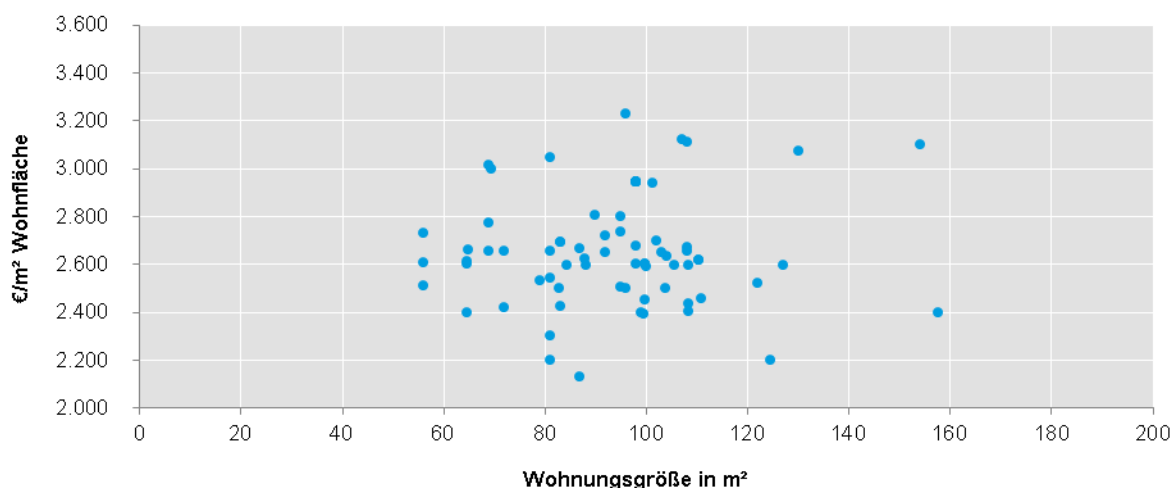
Der Durchschnittswert für **erstverkaufte Eigentumswohnungen** konnte aus 73 Kauffällen, die sich auf 16 Baumaßnahmen in 9 Gemeinden verteilen, abgeleitet werden. Die mittlere Wohnungsgröße lag bei 94 m² mit einer Spanne von 56 bis 158 m². Der Wert für Garagen-, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesem Wert nicht enthalten. In diese Auswertung sind auch solche Wohnungen eingeflossen, die den Hinweis „barrierefreies Wohnen“ hatten (69 Kaufverträge). Die heute angebotenen Eigentumswohnungen beinhalten fast alle diesen Standard.

	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Wohnfläche in m ²
OBK	2.661	±232	2.625	73	94

Gemeinde	Anzahl	Mittelwert in €/m ²	Standardabw. in €/m ²
Bergneustadt	0		
Engelskirchen	24	2.584	89
Gummersbach	6	2.750	275
Hückeswagen	20	2.761	254
Lindlar	7	2.746	229
Marienheide	0		
Morsbach	1		
Nümbrecht	2	2.164	48
Radevormwald	9	2.510	122
Reichshof	0		
Waldbröl	0		
Wiehl	1		
Wipperfürth	3	2.922	268
OBK	73	2.661	232

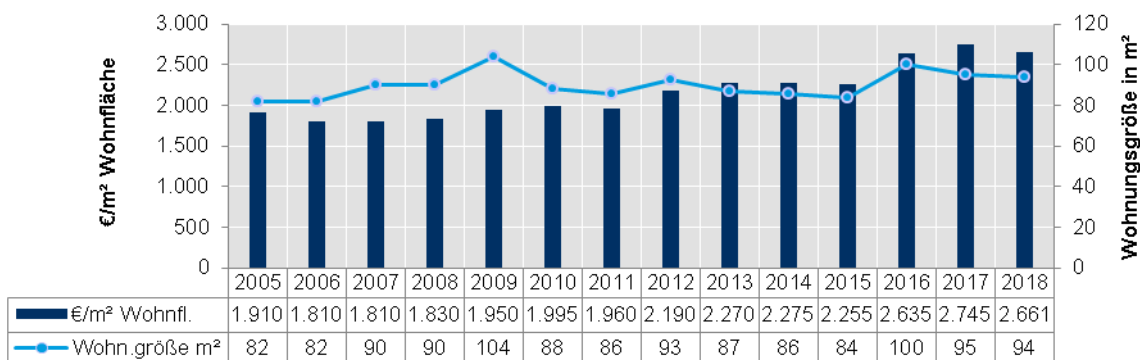
Nachfolgende Grafik zeigt die Verkaufspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße:

Erstverkauf von Eigentumswohnungen 2018



Die Entwicklung der Verkaufspreise bei neugebauten Eigentumswohnungen wird in folgender Grafik dargestellt:

Entwicklung der Erstverkäufe bei Eigentumswohnungen



6.1.1.2 Vergleichsfaktoren

Wie bei den bebauten Grundstücken wurden die Vergleichsfaktoren für erstverkaufte Eigentumswohnungen (ETW) im Rahmen einer multiplen Regression ermittelt. Die Einflüsse auf den Kaufpreis wurden zuvor mittels Korrelationsanalyse untersucht. Es wurden lediglich Eigentumswohnungen in Häusern mit vier und mehr Wohneinheiten aus den Jahren 2017 und 2018 untersucht.

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

gesamtes Kreisgebiet						
Eigentumswohnungen Baujahre 2017 - 2018 (Daten aus 2017 bis 2018)						
	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-	3006,0	109,9	-	-34.834,4	99
Spanne		64 - 120 m²	100 - 160 €/m²			

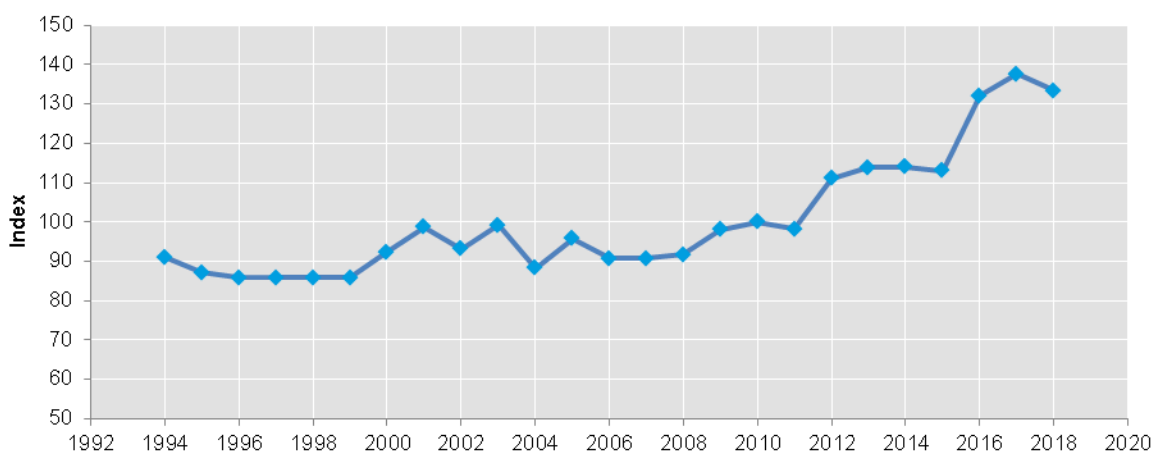
Das Baujahr und die Grundstücksgröße haben hier keinen Einfluss.

6.1.1.3 Indexreihen

Aus den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurde nachfolgende Indexreihe abgeleitet:

Jahr	Index 2010=100	Jahr	Index 2010=100
1994	91,0	2010	100,0
1995	87,1	2011	98,2
1996	85,9	2012	111,0
1997	85,9	2013	113,8
1998	85,9	2014	114,0
1999	85,9	2015	113,0
2000	92,3	2016	132,1
2001	98,7	2017	137,6
2002	93,2	2018	133,4
2003	99,2		
2004	88,2		
2005	95,7		
2006	90,7		
2007	90,7		
2008	91,7		
2009	98,0		

Index Erstverkäufe von Eigentumswohnungen



6.1.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

6.1.2.1 Durchschnittspreise von ETW - Wiederverkäufe

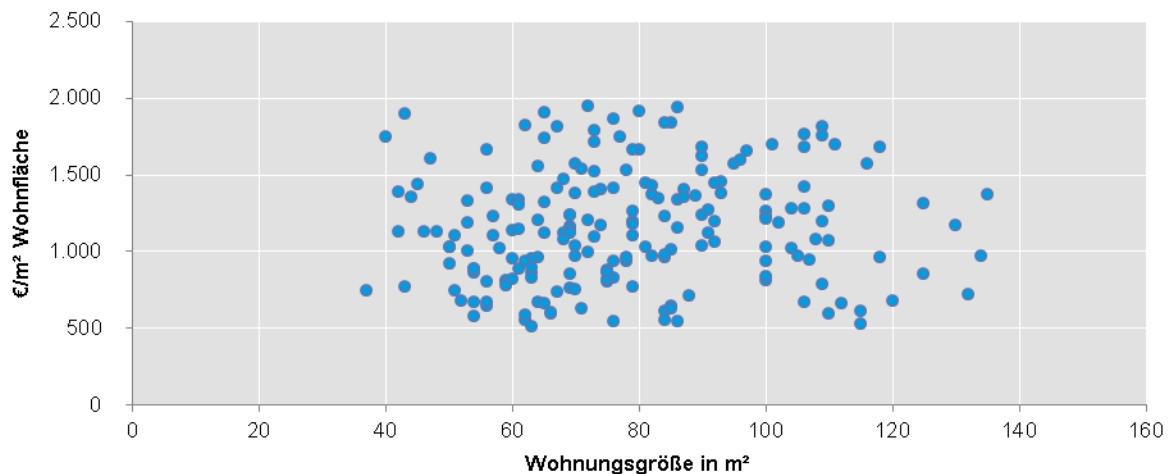
Nachfolgend wird ein Überblick über die Mittelwerte der wiederverkauften Eigentumswohnungen in 2018 (gemeindeweise) gezeigt. Im Gegensatz zur Tabelle in Kap. 3.5 sind an dieser Stelle schon Ausreißer eliminiert worden.

Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen

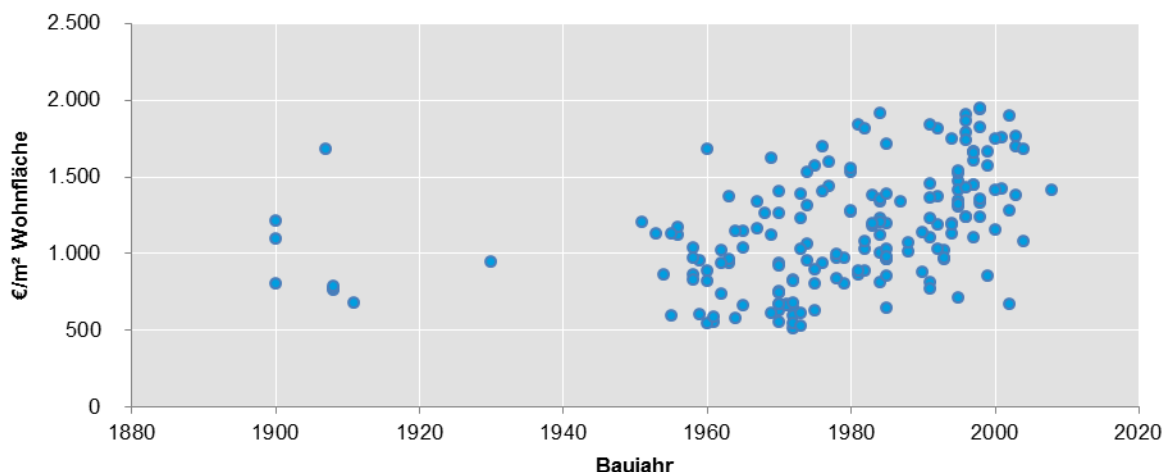
Gemeinde	Anzahl	Mittelwert in €/m ²	Standardabw. in €/m ²	Mittelwert Baujahr	Mittelwert Wohnfläche in m ²
Bergneustadt	13	853	252	1973	75
Engelskirchen	10	1.130	353	1961	79
Gummersbach	48	1.213	346	1973	77
Hückeswagen	11	1.195	285	1979	75
Lindlar	15	1.321	379	1972	90
Marienheide	6	932	267	1979	69
Morsbach	2	1.077	64	1985	96
Nümbrecht	13	1.487	316	1989	84
Radevormwald	29	922	332	1974	75
Reichshof	6	862	252	1988	94
Waldbrol	7	825	115	1973	58
Wiehl	22	1.378	302	1981	84
Wipperfürth	14	1.234	337	1976	74
OBK	196	1.153	368	1976	78

Nachfolgende Grafik zeigt die Verkaufspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße:

Wiederverkauf von Eigentumswohnungen 2018



Wiederverkauf von Eigentumswohnungen 2018



6.1.2.2 Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte ETW

Wie bei den erstverkauften Eigentumswohnungen wurden die Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW) im Rahmen einer multiplen Regression ermittelt. Die Einflüsse auf den Kaufpreis wurden zuvor mittels Korrelationsanalyse untersucht. Es wurden lediglich Kauffälle in Häusern mit vier und mehr Wohneinheiten aus den Jahren 2017 und 2018 untersucht. Dabei wurden die 2017er Kaufpreise mittels Index angepasst (Kap. 6.1.2.3). 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. Die so insgesamt zur Verfügung stehenden 151 Kauffälle beinhalten sowohl Wohnungen mit Balkon und / oder Kellerraum als auch ohne diese Merkmale.

Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte ETW in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten

gesamtes Kreisgebiet						
Eigentumswohnungen Baujahr 2000 bis 2016 (Daten aus 2017 bis 2018)						
	2018 - Baujahr	Wohnfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-5797,5	909,3	251,6	-	120.174,7	21
Spanne	6 - 18 (Bj. 2000 - 2012)	67 - 117 m²	85 – 190 €/m²			
Eigentumswohnungen Baujahr 1980 bis 1999 (Daten aus 2017 bis 2018)						
	2018 - Baujahr	Wohnfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-1946,0	968,3	251,0	-	43.488,0	83
Spanne	20 - 35 (Bj. 1983 - 1998)	53 - 100 m²	70 – 180 €/m²			

Eigentumswohnungen Baujahr 1950 bis 1979 (Daten aus 2017 bis 2018)						
	2018 - Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-76,2	1070,0	44,9	-	-13.508,9	47
Spanne	42 - 61 (Bj. 1957 - 1976)	48 - 100 m ²	65 – 160 €/m ²			

Die Regressionsanalysen basieren auf unterschiedliche Altersklassen. 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:

38 Jahre alte Wohnung (Baujahr 1980), 75 m² Wohnfläche, BRW 100 €/m²

Faktor x Alter + Faktor x Wohnfläche + Faktor x Bodenrichtwert + Konstante = Vergleichswert in €

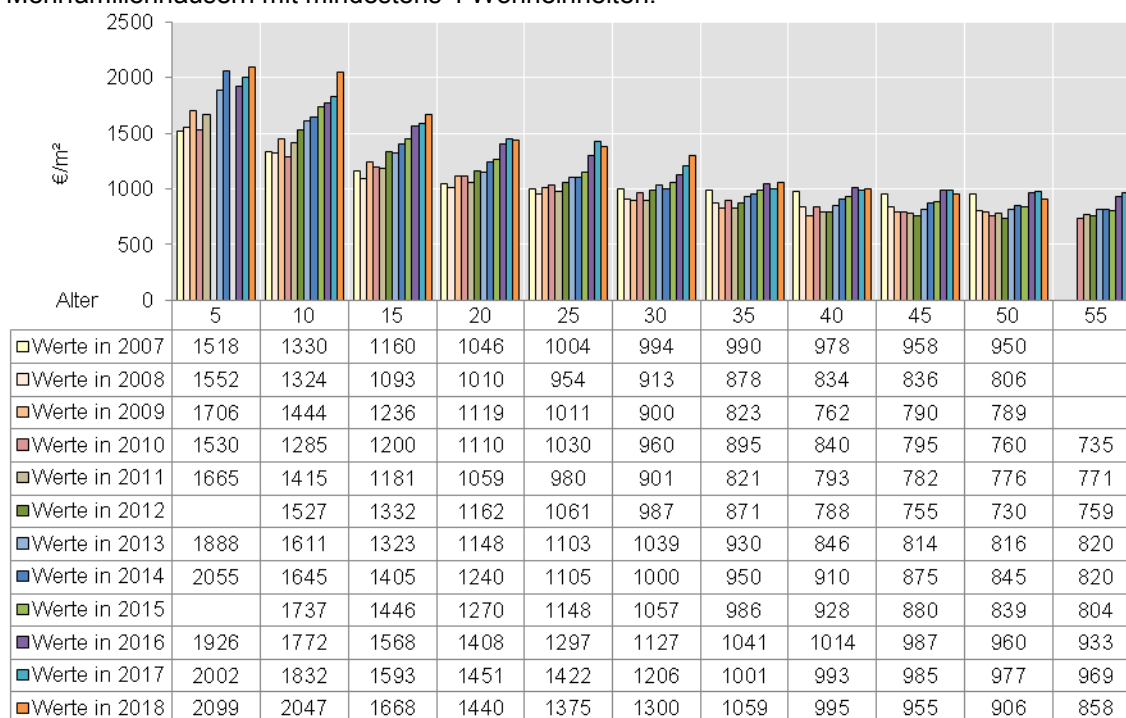
$-1946,0 \times 38 + 968,3 \times 75 + 251,0 \times 100 + 43488,0 = 67.263 \text{ €}$

$-76,2 \times 38 + 1070,0 \times 75 + 44,9 \times 100 - 13508,9 = 68.335 \text{ €}$

gemittelt und gerundet ca. 67.800 €

6.1.2.3 Indexreihen

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der wiederverkauften Eigentumswohnungen seit 2007, bezogen auf das Alter der Wohnungen. Auch diese Angaben beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 4 Wohneinheiten.



Indexreihe

Jahr	Index 2010=100	Jahr	Index 2010=100	Jahr	Index 2010=100	Jahr	Index 2010=100
2007	106,7	2010	100,0	2013	109,4	2016	125,4
2008	98,3	2011	99,4	2014	113,6	2017	128,6
2009	100,5	2012	102,6	2015	114,3	2018	129,7

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 €/m² bis 1.150 €/m². Diese Angaben stammen aus Kaufverträgen in 2017, da 2018 zwar 25 Kaufverträge vorlagen, jedoch nur bei fünf die Wohnfläche angegeben wurde.

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. 510 €/m² bis 940 €/m². Diese Angaben stammen aus 11 Kaufverträgen in 2018 (24 Kaufverträge, 11 mit Wohnfläche).

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,2	68	84	1330	5,6	26,0	50	80	2018
<i>Standardabweichung</i>	1,1		28	367	0,5	2,1	11		
Vermietetes Wohnungseigentum	3,3	46	75	1382	5,8	26,0	54	80	2018
<i>Standardabweichung</i>	0,9		20	410	0,5	3,1	10		
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *	7,8	17	66	659	5,2	26,4	36	80	2018
<i>Standardabweichung</i>	2,2		11	145	1,4	2,3	7		

* spezielle Anlagen: siehe Kap. 6.1.3

6.1.5 Rothertragsfaktoren

Gebäudeart	Rothertrags- faktor [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	19,7	68	84	1330	5,6	26,0	50	80	2018
<i>Standardabweichung</i>	4,6		28	367	0,5	2,1	11		
Vermietetes Wohnungseigentum	19,7	46	75	1382	5,8	26,0	54	80	2018
<i>Standardabweichung</i>	4,7		20	410	0,5	3,1	10		
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *	9,5	17	66	659	5,2	26,4	36	80	2018
<i>Standardabweichung</i>	2,0		11	145	1,4	2,3	7		

* spezielle Anlagen: siehe Kap. 6.1.3

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 68 Kauffälle ohne bzw. mit nur geringen Modernisierungseinflüssen aus den Jahren 2017 und 2018 zugrunde.

6.1.6.1 Durchschnittspreise von ETW in aufgeteilten Zwei- oder Dreifamilienhäusern

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 98 m² (± 30 m²) errechnet sich ein Mittelwert von **1.153 €/m²-Wohnfläche** (± 367 €/m²) und ein mittleres Alter von 36 Jahren. Damit liegt dieser Wert rd. 3 % über dem Niveau des Vorjahres.

Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen (2017/2018) in umgewandelte Zwei-/Dreifamilienhäusern

Gemeinde	Anzahl	Mittelwert in €/m ²	Standardabw. in €/m ²
Bergneustadt	2	1.249	319
Engelskirchen	0		
Gummersbach	13	1.078	377
Hückeswagen	4	1.327	257
Lindlar	14	1.250	372
Marienheide	3	1.230	269
Morsbach	1		
Nümbrecht	4	1.224	415
Radevormwald	5	1.039	292
Reichshof	5	695	256
Waldbröl	2	1.012	129
Wiehl	9	1.141	396
Wipperfürth	6	1.419	374
OBK	68	1.153	367

6.1.6.2 Vergleichsfaktoren für ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern

Wie bei den oben aufgeführten Eigentumswohnungen wurde dieser Teilmarkt auch einer Regressionsanalyse unterzogen. Die Grundstücksgröße spielt hier keine Rolle. Insofern werden auch lediglich die drei Einflussfaktoren Bodenrichtwert, Alter und Wohnfläche berücksichtigt.

Vergleichsfaktoren für ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern

gesamtes Kreisgebiet						
Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern Baujahre 1950 - 2016 (Daten aus 2017 bis 2018)						
	2018 - Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-828,2	1045,7	607,5	-	-25.703,5	68
Spanne	18 - 64 (Bj. 1954 - 2000)	63 - 146 m ²	65 – 155 €/m ²			

Anwendungsbeispiel siehe Kap. 5.1.2.

6.1.6.3 Indexreihen

Für Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern wurde keine Indexreihe abgeleitet.

6.1.6.4 Liegenschaftszinssatz

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

6.1.6.5 Rohertragsfaktor

Der Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäusern liegt vermutlich 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 2018 sind insgesamt 22 Teileigentumsobjekte (**ohne Stellplätze**) veräußert worden zu einer **Gesamtsumme** von rd. **3,3 Mio. Euro**. Der Mittelwert dieser Verkäufe lag bei 165.000 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 €	Median in €
Garagen und Tiefgaragen	50	15.800	±3.100	16.700
Carport ^{1) 3)}	10	10.500	±460	10.900
Außenstellplatz	30	6.500	±1.900	6.800

1) Kauffälle aus 2015 und 2018 (2016, 2017 keine KV)

Stellplatz Wiederverkauf	Anzahl	Mittelwert in €	Standardabw. in €	Median in €
Garagen und Tiefgaragen	20	5.100	±1.800	5.000
Carport ^{1) 3)}	9	4.800	±2.400	4.800
Außenstellplatz ^{2) 3)}	13	3.700	±1.300	3.800

1) Kauffälle der Jahre 2013-2016

2) Kauffälle der Jahre 2017-2018

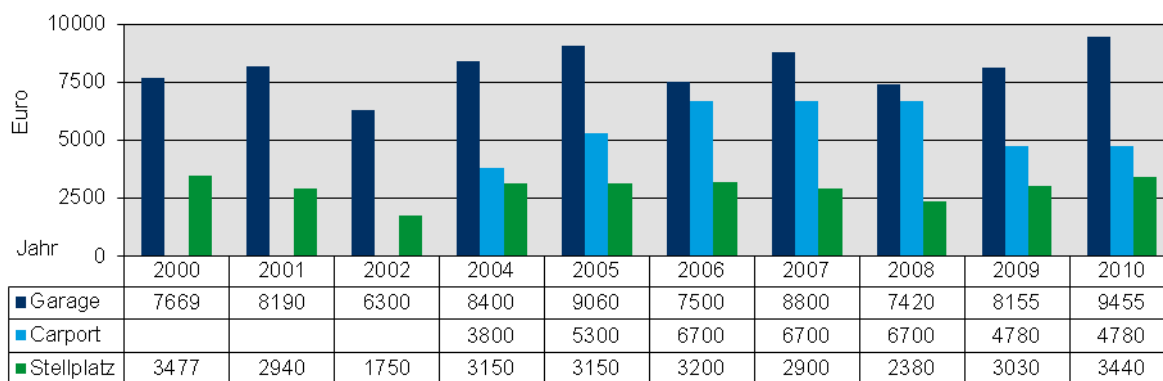
3) auf Grund des geringen Datenmaterials sind die Daten nur bedingt geeignet

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

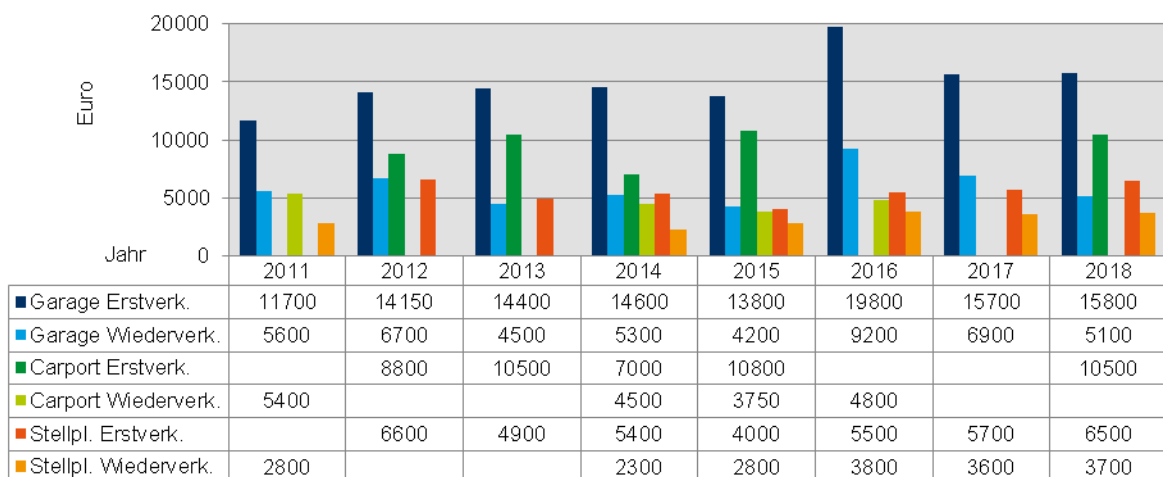
1) Kauffälle der Jahre 2013-2016, siehe auch Kap. 6.1.3

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. 9 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen.

In 2018 wurden vier Erbbaugrundstücke verkauft zu einer Gesamtsumme von 1,01 Mio. Euro.

7.2 Bestellung neuer Erbbaurechte

In 2018 wurden nur zwei auswertbare Kauffälle von Erbbaurechtsbestellung registriert.

Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge (Wohnbebauung) der Jahre 2008 – 2018 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Neuabschlüsse** von **4,3 % ± 1,6 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Der **Median** betrug **4,4 %**. Für diese Auswertung konnten 22 Verträge, die vorrangig aus Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wiehl und Wipperfürth stammen, herangezogen werden.

7.3 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

In 2018 wurden insgesamt 28 Kaufverträge über Erbbaurechte oder Wohnungserbbaurechte registriert. Der Geldumsatz dieser Verträge betrug rd. 8,92 Mio. Euro. Der durchschnittliche Erbbauzinssatz aller 28 Kauffälle betrug 1,6 % bei einer Restlaufzeit von 54 Jahren.

Nutzungsart	Anzahl	Tatsächlicher Erbbauzinssatz in %	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²	Restlaufzeit in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	21	1,8	1979	130	56
Mehrfamilienhäuser und geschäftlich genutzte Häuser	7	0,7 ¹⁾	k.A.	k.A.	42

¹⁾ Wert aus 3 Kauffällen

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 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.

Die Aktualisierung bzw. die Fortschreibung ist für den Sommer 2019 geplant. Hierfür wurden im Jahr 2018 ca. 8000 Briefe an Mieter und Vermieter verschickt, im Jahr 2019 werden es rd. 7000 Briefe sein.

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:	Gummersbach	
Straße:	Moltkestraße (Gummersbach)	
Hausnummer:	42	
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 ²		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:

Miete pro m²:	6,76 € +/- 1,01 €
Gesamtmiete:	743 €
Gesamtmiete ggf. inklusive Stellplätze und Einbauküche:	783 €

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 2018) abgedruckt.

Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln

Vorwort

Markttransparenz auf dem gewerblichen Mietenmarkt hat eine hohe Priorität. Bei der Beurteilung eines Standortes spielen die zu erwartenden Mietkosten beziehungsweise Mieteinnahmen eine wichtige Rolle. Die zehnte aktualisierte Übersicht über gewerbliche Mieten im IHK-Bezirk Köln dient als Orientierungshilfe bei der Vereinbarung ortsüblicher Mieten. Diese können im Einzelfall über- oder unterschritten werden. Eine Beratung durch ein fachlich qualifiziertes Dienstleistungsunternehmen ist daher empfehlenswert.

Erläuterungen

Die ausgewiesenen Werte geben die Bandbreiten der Mieten an den jeweiligen Standorten wieder. Dabei wurde unterschieden nach dem Nutzungszweck und der Lage des Gewerberaumes als Ladenlokal, Büro- und Lagerfläche. Die aufgeführten Preisspannen in den jeweiligen Größen und Lagekategorien ergeben sich insbesondere aufgrund von Ausstattung, Zustand, Nutzungswert und Aufteilung der Räumlichkeiten. Zur Ermittlung der Daten wurden zum einen Erfahrungswerte der Arbeitskreismitglieder zum gewerblichen Mietenmarkt, zum anderen Kriterien wie Passantenfrequenzen, Branchenbesatz und die Geschlossenheit der Schaufensterfront herangezogen.

Bei den 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 entsprechenden Qualität der Objekte. Die verwendeten Lagebegriffe beziehen sich auf die Geschäftslage, wenn extra ausgewiesen in Haupt- und Nebenzentren des jeweiligen Ortes.

Ausschlaggebend für die Preisspanne für LADENLOKALE sind Flächenzuschnitt, Ausstattung, Gebäudealter und -zustand, Schaufenstergröße und Barrierefreiheit. Mietpreise in Einkaufszentren wurden nicht berücksichtigt.

Bei den BÜROFLÄCHEN handelt es sich um abgeschlossene Flächen einschließlich der üblichen Nebenflächen (Flur, Teeküchen) und eventuell anteilig umgelegter Allgemeinflächen, zum Beispiel Foyer. Die Ausstattungskategorien richten sich nach dem Gebäudealter, flexibler Raumaufteilung, der Verfügbarkeit von Aufzügen, Parkplätzen und leistungsstarken Datenleitungen.

Rheinische Immobilienbörse e. V. Industrie- und Handelskammer zu Köln, April 2018

Oberbergischer Kreis

Stadt Bergneustadt		Gemeinde Marienheide	
	Euro/m ²		Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00	Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00	Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,50	Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,50
Gemeinde Engelskirchen		Gemeinde Morsbach	
	Euro/m ²		Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00	Ladenlokale**	4,00 - 8,00
Büroräume	5,00 - 9,00	Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00	Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,50
Stadt Gummersbach		Gemeinde Nümbrecht	
	Euro/m ²		Euro/m ²
Ladenlokale**	8,00 - 25,00	Ladenlokale**	4,00 - 9,00
Büroräume	5,00 - 10,00	Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 6,00	Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00
Stadt Hückeswagen		Gemeinde Radevormwald	
	Euro/m ²		Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00	Ladenlokale**	4,00 - 9,00
Büroräume	5,00 - 8,00	Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,50	Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Gemeinde Lindlar		Gemeinde Reichshof	
	Euro/m ²		Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00	Ladenlokale**	4,00 - 9,00
Büroräume	5,00 - 10,00	Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00	Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,00

Stadt Waldbröl		Stadt Wiehl	
	Euro/m ²		Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 8,00	Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00	Büroräume	5,00 - 9,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,50	Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,50

Stadt Wipperfürth	
	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 12,00
Büroräume	5,00 - 9,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,00

Oberbergischer Kreis	
Stellplätze PKW	15,00 - 40,00

** nicht repräsentativ für Einkaufszentren

* 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.

10 Kontakte und Adressen

Strukturdaten über den Oberbergischen Kreis erhalten Sie auf der Internetseite des Oberbergischen Kreises www.obk.de unter der Rubrik Der Kreis, Verwaltung und Politik, Oberbergischer Kreis in Zahlen. Geoinformationen über den Oberbergischen Kreis können unter der Internetadresse www.rio.obk.de eingesehen werden.

Zu den einzelnen Gemeinden gelangen Sie über die Adresse des Oberbergischen Kreises unter: http://www.obk.de/cms200/kreis/staedte_gemeinden/ .

Weitere Informationen und Internetadressen finden Sie auf der Homepage des Oberen Gutachterausschuss NRW unter www.boris.nrw.de.

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über www.arbeitsagentur.de, Rubrik Statistik, Statistik nach Regionen, 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 <https://www.prognos.com/publikationen/zukunftsatlas-r-regionen/zukunftsatlas-r-2016/> 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 Homburgischen 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>

11 Anlagen

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Vorsitzender:

G ü l i c h e r , Volker

stellvertretende Vorsitzende und gleichzeitig ehrenamtliche Gutachter:

H e e d t , Arno

K ü h b a c h , Theo

S c h i l l i n g , Dietmar

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

11.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Rohertrags- faktor [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	durchschnittliche					Gesch.- jahr/e
						Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,2	19,7	68	84	1330	5,6	26,0	50	80	2018	
<i>Standardabweichung</i>	1,1	4,6		28	367	0,5	2,1	11			
Vermietetes Wohnungseigentum	3,3	19,7	46	75	1382	5,8	26,0	54	80	2018	
<i>Standardabweichung</i>	0,9	4,7		20	410	0,5	3,1	10			
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *	7,8	9,5	17	66	659	5,2	26,4	36	80	2018	
<i>Standardabweichung</i>	2,2	2,0		11	145	1,4	2,3	7			
Einfamilienhäuser freistehend "Nordkreis"	1,7	28,1	55	157	1759	5,0	24,5	48	80	2017- 2018	
<i>Standardabweichung</i>	0,8	6,1		46	407	0,4	1,7	17			
Einfamilienhäuser freistehend "Mittelkreis"	2,1	25,2	87	146	1574	5,0	24,5	46	80	2017- 2018	
<i>Standardabweichung</i>	1,0	7,0		33	466	0,4	1,5	16			
Einfamilienhäuser freistehend "Süd- und Ostkreis"	2,2	23,3	114	155	1329	4,5	27,0	43	80	2017- 2018	
<i>Standardabweichung</i>	1,0	5,5		40	355	0,4	1,9	13			
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	2,0	26,5	49**	125	1703	5,1	24,3	52	80	2017- 2018	
<i>Standardabweichung</i>	0,7	5,2		18	392	0,3	1,5	15			
Zweifamilienhäuser	3,1	20,0	28	190	1345	5,3	22,6	41	80	2017- 2018	
<i>Standardabweichung</i>	0,7	3,7		58	289	0,4	2,3	14			
Dreifamilienhäuser	4,5	15,6	25	247	971	5,3	26,1	43	80	2016- 2018	
<i>Standardabweichung</i>	1,1	3,5		45	235	0,4	4,2	9			
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,9	13,7	25	464	916	5,6	25,4	39	80	2017- 2018	
<i>Standardabweichung</i>	1,3	2,5		253	221	0,6	2,1	11			
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)	(5,5)	(13,2)	14	379	811	5,2	25,7	40	80	2015- 2018	
<i>Standardabweichung</i>	1,9	3,7		147	181	0,7	2,5	10			
Handel											
<i>Standardabweichung</i>											
Büro											
<i>Standardabweichung</i>											
Produzierendes Gewerbe											
<i>Standardabweichung</i>											

() = statistisch nicht gesichert

* spezielle Anlagen: siehe Kap. 6.1.3

** Nord: 35 / Mitte: 10 / Süd bzw. Ost: 5

11.3 Zusammenfassung wichtiger Werte

Kap. 4.1: individueller Wohnungsbau

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Bauland	95,20	±41,30	89,60	346	770

Kap. 4.3: Gewerbliche Bauflächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Gewerbebauland (epf)	44,10	±7,95	45,00	27	4 300

Kap. 4.4.1: Forstwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Forstwirtschaft ohne Aufwuchs (Kahlschlag)	0,45	±0,07	0,46	30	4 000

Bodenrichtwert für Forstwirtschaftl. Flächen ohne Aufwuchs zum Stichtag 1.1.2019: 0,45 €/m²

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Laubwald	1,25	±0,50	1,25	33	6 100
Mischwald	1,30	±0,45	1,20	61	8 500
Nadelwald	1,50	±0,60	1,55	56	8 100

Alter in Jahre	10	20	30	40	50	60	70	80
Wert in €/m ²	1,39	1,47	1,55	1,64	1,72	1,80	1,88	1,96

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in ha
Forstwirtschaft > 10 ha	0,89	±0,44	0,86	13	20

Kap. 4.4.2: Landwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard-abweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Acker-/Grünland	1,58	±0,45	1,50	80	8 200

Bodenrichtwert für Landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 1.1.2019: 1,50 €/m²

Kap. 4.4.3: Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard-abweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
gemischte Land- und Forstwirtschaft	1,30	±0,44	1,20	61	29 600

Kap. 4.4.4: Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard-abweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen	2,80	±1,40	2,45	47	6 500

Kap. 4.4.5: Fischteiche

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard-abweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Private Teichanlagen	2,60	±1,15	2,45	22	2 600
Gewerbliche Teichanlagen	4,15	±2,65	3,70	8	6 400

Kap. 4.5.1: Bauerwartungsland für Wohnbauflächen

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebf)	27,5	±14,0	25,5	21	5 – 41

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebp)	41,0	±20,5	36,0	21	5 – 41

Kap. 4.5.2: Rohbauland für Wohnbauflächen

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebf)	38,5	±25,0	40,5	16	5 – 70

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebp)	58,0	±37,5	60,0	16	5 – 70

Kap. 4.5.3: Bauerwartungsland und Rohbauland für Gewerbebauflächen

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Bauerwartungsland bzw. Rohbauland für Gewerbe	8,60	±4,50	6,90	35	13 000

Kap. 4.6.1: Ausgleichsflächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Ausgleichsflächen	2,40	±1,45	1,95	18	4 800

Kap. 4.6.2: Abbauland

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Abbauland	4,60	±3,40	4,25	19	9 300

Kap. 4.6.3: Ver- und Entsorgungsflächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Ver- und Entsorgungsflächen	3,50	±1,60	3,45	24	3 200

Kap. 4.7.6: Umrechnungskoeffizienten

zu bewertende Grundstücksfläche in m ²	Größe des Bodenrichtwertgrundstückes in m ²		
	600	700	800
	Korrekturfaktoren		
400	1,08	1,13	1,18
450	1,06	1,11	1,16
500	1,04	1,09	1,13
550	1,02	1,06	1,11
600	1,00	1,04	1,09
650	0,98	1,02	1,07
700	0,96	1,00	1,04
750	0,94	0,98	1,02
800	0,92	0,96	1,00
850	0,90	0,94	0,98
900	0,88	0,91	0,96
950	0,86	0,89	0,93
1000	0,84	0,87	0,91
1050	0,82	0,85	0,89
1100	0,80	0,83	0,87

Kap. 5.1.4: Sachwertfaktoren

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertniveau [€/m ²]		
	bis 79	80 - 129	ab 130
100.000	-5%		
125.000	-8%	2%	18%
150.000	-11%	-2%	13%
175.000	-13%	-5%	9%
200.000	-15%	-8%	6%
225.000	-17%	-10%	3%
250.000	-18%	-13%	0%
275.000	-20%	-15%	-2%
300.000	-21%	-17%	-4%
325.000	-22%	-18%	-6%
350.000	-23%	-20%	-8%
375.000	-24%	-21%	-10%
400.000	-25%	-23%	-11%
425.000		-24%	-13%
450.000		-25%	-14%
475.000		-27%	-16%

11.4 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.

11.5 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gesamtwertung des Marktberichtes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Weitere Anregungen

.....

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

- Immobilienmakler
- 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 oder per Fax an **02261-889728062**

11.6 Stichwortverzeichnis

A		
Abbauland	52	
Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung	8	
Acker- und Grünlandzahl	46	
Alter der Käufer	18	
Altersabhängigkeit des Aufwuchses	45	
Arrondierungsflächen	53	
Aufgaben des Gutachterausschusses	11	
Ausgleichsflächen	52	
B		
Bauerwartungsland	49, 50, 51	
Baulandpreisindex	65	
Bebaute Grundstücke	39, 67	
Geld- und Flächenumsatz	68	
Bodenrichtwerte		
Auskünfte	55	
Baureifes Land	56	
gewerbliche Bauflächen	57	
Grundstück	55	
Karte	55	
Sitzung	55	
Übersicht	61	
Bürogebäude	90	
D		
Doppelhäuser	72	
Drei- und Mehrfamilienhäuser	88	
E		
Eigentumswohnungen	40	
Eigentumswohnungen in 2FH und 3FH	98	
Eigentumswohnungen in spez. Anlagen	97	
Ein- und Zweifamilienhäuser	68	
Einzelhäuser	70	
Erbaurecht	23, 41, 102	
Erbaurechtsgrundstücke	41	
F		
Fischteiche	48	
Flächenumsatz	20	
Forstwirtschaftliche Flächen	43	
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs	43	
Fragebogen	116	
Freiraumflächen	15	
G		
Gebietstypische Bodenrichtwerte	58	
Gebietstypische BRW, Gewerbebauland	60	
Geldumsatz	20	
Gemeindeübersicht	11	
Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen	46	
Geschäftsgrundstücke	42	
Geschossflächenzahl	63	
Geschosswohnungsbau	42	
Gewerbegebäude	90	
Gewerbliche Bauflächen	43	
Gutachterausschuss, Mitglieder	109	
H		
Höherwertige land- u. forstwirt. Flächen	47	
I		
Immobilien-Barometer	13	
Index Land-/Forstwirtschaft	49	
Indexreihen	81, 93, 96	
individueller Wohnungsbau	42	
Industriegebäude	90	
Inhaltsverzeichnis	5	
K		
Käuferschichten	16	
Käuferströme	17	
Kaufpreiskarte	14	
Kaufpreissammlung	14	
Kaufverträge	14	
Kontakte und Adressen	108	
Kreisübersicht	11	
L		
Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe	90	
Landwirtschaftliche Flächen	45	
Liegenschaftszinssatz	112	
M		
Marktanpassungsfaktoren	84	
Marktübersicht der Städte und Gemeinden	24	
Marktübersicht des Kreises	20	
Mieten	103	
Milchwirtschaft	45	
Modellbeschreibungen	102	
R		
Reihenendhäuser	72	
Reihenmittelhäuser	74	
Rohbauland	49, 51	
Rohtragsfaktoren	112	
S		
Sachwertfaktoren	82	
Siedlungsflächen	15	
sonstige Grundstücke	41	
Statistische Begriffe	115	
T		
Teileigentum	39, 40, 100	
Teilmärkte	23	
U		
Umrechnungskoeffizienten	62	
Umsätze im Grundstücksverkehr	12	
unbebaute Grundstücke	37	
Unselbstständige Grundstücksteilflächen	53	
V		
Ver- und Entsorgungsflächen	52	
Vergleichsfaktoren	75	
Vertragsabschlüsse-Anzahl	15	
W		
Wertbestimmende Merkmale für		
Bauland	55	
forstwirtschaftliche Flächen	44	
landwirtschaftliche Flächen	46	
Wohnungseigentum	39, 91	
Wohnungserbaurecht	102	
Z		
Zusammenarbeit mit		
Amtsgericht	14	
Notar	14	
Zusammenfassung wichtiger Werte	111	
Zwangsversteigerungen	19	

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

www.boris.nrw.de

