



Grundstücksmarktbericht 2023 für den Oberbergischen Kreis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2023

Berichtszeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Oberbergischen Kreis

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

Geschäftsstelle

Fritz-Kotz-Str. 17 a

51674 Wiehl

Telefon: 02261-88 6279

Fax: 02261-88 972 8062

E-Mail: gutachterausschuss@obk.de

Internet: www.obk.de/gutachterausschuss

**Stichtag**

Die im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Zahlen beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2023; auf abweichende Stichtage bzw. Jahre der Datengrundlage wird im Einzelnen verwiesen.

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 23 EUR (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Lizenz

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 eingesehen werden.

PDF erzeugt am 24.03.2023

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	47
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	50
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
	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	87
5.1.6	Rohertragsfaktoren	88
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	89
5.2.1	Durchschnittspreise	89
5.2.2	Vergleichsfaktoren	90
5.2.3	Indexreihen	90
5.2.4	Liegenschaftszinssätze	90
5.2.5	Rohertragsfaktoren	90
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	91
5.3.1	Durchschnittspreise	91
5.3.2	Indexreihen	91
5.3.3	Liegenschaftszinssätze	91
5.3.4	Rohertragsfaktoren	91
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	91

6	Wohnungs- und Teileigentum	92
6.1	Wohnungseigentum	92
6.1.1	Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)	92
6.1.1.1	Durchschnittspreise	92
6.1.1.2	Vergleichsfaktoren	93
6.1.1.3	Indexreihen	94
6.1.2	Wiederverkaufte Eigentumswohnungen	94
6.1.2.1	Durchschnittspreise	94
6.1.2.2	Vergleichsfaktoren	95
6.1.2.3	Indexreihen	97
6.1.3	Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen	98
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	98
6.1.5	Rohertragsfaktoren	98
6.1.6	Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern	99
6.1.6.1	Durchschnittspreise	99
6.1.6.2	Vergleichsfaktoren	100
6.1.6.3	Indexreihen	100
6.1.6.4	Liegenschaftszinssatz	100
6.1.6.5	Rohertragsfaktor	100
6.2	Teileigentum	101
6.2.1	Teileigentum (ohne Stellplätze)	101
6.2.2	Teileigentum (nur Stellplätze)	101
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	103
7.1	Erbbaugrundstücke	103
7.2	Bestellung neuer Erbbaurechte	103
7.3	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	103
8	Modellbeschreibungen	103
9	Mieten	104
10	Kontakte und Adressen	109
11	Anlagen	110
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis	110
11.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	111
11.3	Zusammenfassung wichtiger Werte	112
11.4	Statistische Begriffe	117
11.5	Fragebogen	118
11.6	Stichwortverzeichnis	119

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

Begriffe und Abkürzungen:

Abkürzung	Bedeutung
Mittel, Ø	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
WE	Wohnungseigentum
TE	Teileigentum
KV	Kaufvertrag
KF	Kauffall

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 Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO 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 Boden- und Immobilienrichtwerten,
- 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 Köln 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. 275 000 Einwohnern gehört der Oberbergische Kreis in Nordrhein-Westfalen zu den Landkreisen mittlerer Größe. Geographisch gesehen lässt er sich als ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheines und dem sauerländischen Bergland beschreiben. Eine Vielzahl mittlerer und kleinerer Flussläufe (Wupper, Agger u. a.) haben mit ihren Nebenbächen das Bergland in zahlreiche Täler und Höhenzüge zerschnitten. Hierbei stellt sich das Oberbergische als ein echtes Mittelgebirgsland (99 m – 518 m) mit bewaldeten Höhen und Hängen, landwirtschaftlich genutzten Hochflächen und industrialisierten Tälern dar.

Die kleinräumige Zergliederung der oberbergischen Landschaft bildet die Grundlage für den heutigen Streusiedlungscharakter, der besonders in den nördlichen und südlichen Gemeinden noch sehr ausgeprägt vorhanden ist. Lediglich in der Kreismitte leitete die Industrialisierung gegen Ende des 19. Jahrhunderts den Prozess des Zusammenwachsens bäuerlicher Hofgruppen mit industriebedingten Arbeiterwohnungssiedlungen ein. Dies spiegelt sich nicht zuletzt auch in den vielen Bodenrichtwertzonen des Kreises und in der Struktur des Grundstücksmarktes wieder (vgl. Kap. 4.7).

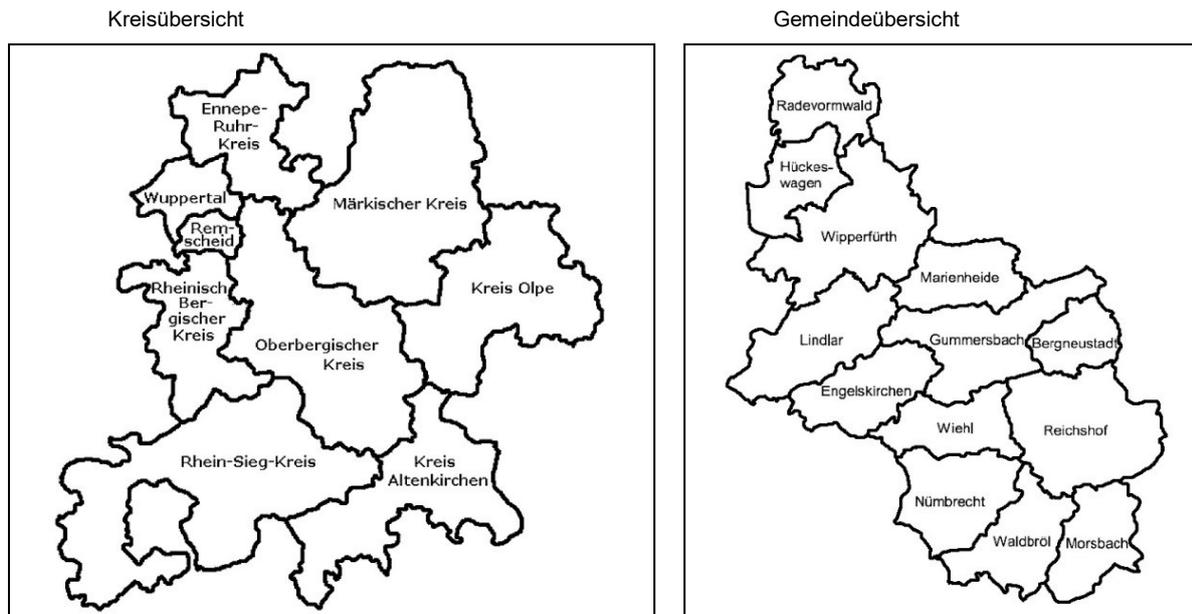
Den Kreis in seiner heutigen Form gibt es seit 1975. Der Kreis ist überwiegend nach Westen hin zur Rheinschiene orientiert. Es sind die wirtschaftlichen Ballungsgebiete Köln/Bonn, Leverkusen und Düsseldorf sowie die Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal, zu denen die heimische Wirtschaft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

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

Die Metropole Köln mit ihren vier Rheinhäfen gewährleistet den Zugang zum Wasser. 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. 275 000 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:

- Ermittlung der Boden- und Immobilienrichtwerte
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und weiterer Vergleichsdaten
- Veröffentlichungen des Ausschusses einschl. des Grundstücksmarktberichtes
- Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und sonstige ausgewerteten Daten
- Vorbereitung von Verkehrswertgutachten
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erstellung des Mietspiegels und Führung der Mietdatenbank

Zusammensetzung

Die vorgenannten Aufgaben werden in 2023 vom Team der Geschäftsstelle Frau Julia Feike, Frau Andrea Vusbender, Frau Petra Voigt, Herr Dipl.-Ing. Dietmar Graf, Herr M.Sc. Sven Heitz, Herr Dipl.-Ing. Andreas Nefzger, Herr Dipl.-Ing. Edgar Sure und Herr Stefan Zimmermann wahrgenommen.

2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2022 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3538 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 5 % weniger Kauffälle bearbeitet als 2021. Der Geldumsatz lag mit 683,5 Mio. € rd. 6 % niedriger als im Vorjahr. Mit 1183,5 Hektar lag der Flächenumsatz rd. 12 % niedriger als im Vorjahr.

Mit 17 Zwangsversteigerungsverfahren im Jahr 2022 wurden genauso viele abgeschlossen wie im Jahr zuvor. Der 5-jährigen Mittelwert liegt bei 24 Verfahren.

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist in 2022 um 13 % auf 570 Kauffälle gefallen. Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues stiegen in 2022 um rd. 24 %. Der durchschnittliche Baulandpreis für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues betrug rd. 140 €/m².

Die Durchschnittswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Aufwuchs veränderten sich gegenüber 2021 unterschiedlich (Nadelwald 0 %, Mischwald -4 %, Laubwald +9 %). Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aufwuchs ist gleich geblieben bei 0,50 €/m². Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen konnte eine Preissteigerung von 7 % auf 1,55 €/m² verzeichnet werden.

Bebaute Grundstücke

In 2022 wurden rd. 2 % weniger bebaute Grundstücke veräußert als in 2021. Die 1663 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 518 Mio. Euro. Dies ist ein Plus von ca. 1 %.

Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 288.000 € über dem Vorjahresniveau (+12 %). Bei Doppel- und Reihenendhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 500 m² lag der Durchschnittspreis mit rd. 243.000 € rd. 2 % über dem Niveau von 2021.

Die Preise von Reihenmittelhäusern lagen mit durchschnittlich 256.000 € über dem Vorjahresniveau (+22 %). Hier ist jedoch anzumerken, dass wie in den Vorjahren nur wenige Verkäufe (12) ausgewertet werden konnten.

Wohnungseigentum

Mit insgesamt 633 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt gegenüber 2021 um rd. 18 % gefallen. Der Geldumsatz lag mit rd. 103 Mio. € rd. 21 % unter dem des Vorjahres.

Neubaueigentumswohnungen (Erstverkauf) lagen mit durchschnittlich 3.677 €/m²-Wohnfläche über dem Niveau von 2021 (+10 %). Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg gegenüber dem Vorjahr um 4 % auf 1.702 €/m².

Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr:

- steigend ↑ > +5 %
- leicht steigend ↗ +5 % bis > +1 %
- stagnierend → +1 % bis -1 %
- leicht fallend ↘ < -1 % bis -5 %
- fallend ↓ < -5 %

	Preise	Anzahl
Unbebaute Grundstücke		↓
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau	↑	
Gewerbebauland	↑	
Landwirtschaftliche Grundstücke	↑	↑
Forstwirtschaftliche 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 und des Wohnungseigentums 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 Baugesetzbuch 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 3658 Kauffälle (einschließlich 61 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen) in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

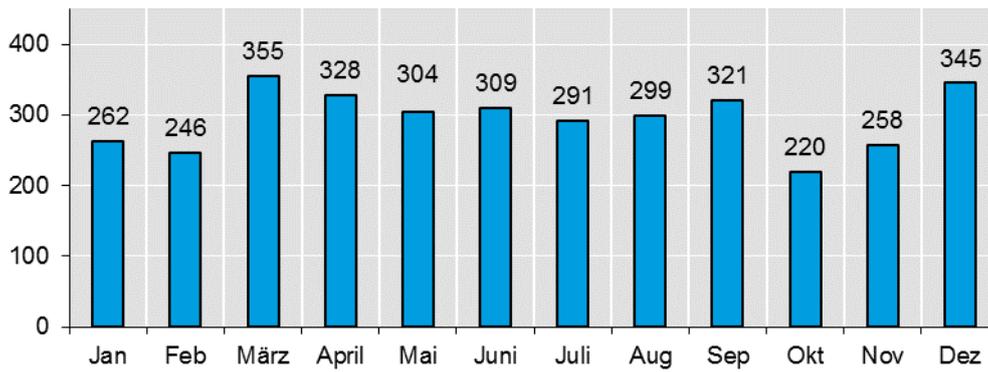
Die Zentrale Kaufpreissammlung NRW (ZKPS) ist seit 2017 beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis im Einsatz. Neben den, ab diesem Zeitpunkt erfassten Kaufvertragsdaten, wurden die Daten ab dem Jahrgang 1988 aus dem Vorgängersystem importiert. Technisch handelt es sich bei der ZKPS um eine webbasierte Anwendungsoberfläche, welche auf eine servergebundene Datenbank mit einer Benutzerverwaltung und entsprechender IT-Sicherheitsstruktur zugreift. In diesem zentralen System sind die Kaufpreisdaten der in NRW ansässigen Gutachterausschüsse gespeichert. Die Informationen werden nach einheitlich strukturierten Kriterien erfasst, so werden wiederkehrende Analysen erleichtert und die Daten überregional vergleichbar. Wesentliche Informationen können auf der Grundlage einer digitalen Kartengrundlage punktuell dargestellt werden.

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 nutzen der Gutachterausschuss, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie die für die Gerichte tätigen Sachverständigen bei ihren Wertermittlungen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens anonymisierte Daten der Kaufpreissammlung. Darüber hinaus wird seit 1992 aus der Vielzahl der Daten ein Grundstücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis mit seinen spezifischen Teilmärkten erstellt.

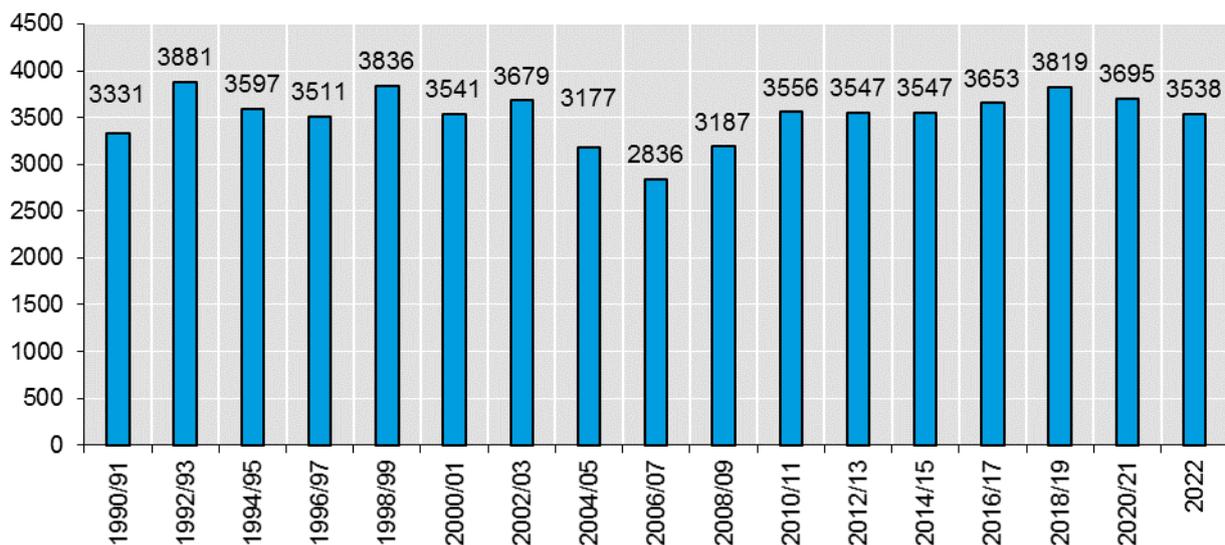
Im Jahr 2022 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 3348 Kaufverträge abgeschlossen. Da in einigen Kaufverträgen mehrere Kaufgegenstände veräußert wurden, konnten insgesamt 3538 Kauffälle ausgewertet werden. Darin enthalten sind auch die Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerungen von Immobilien. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung über das Jahr.

Kauffälle in 2022



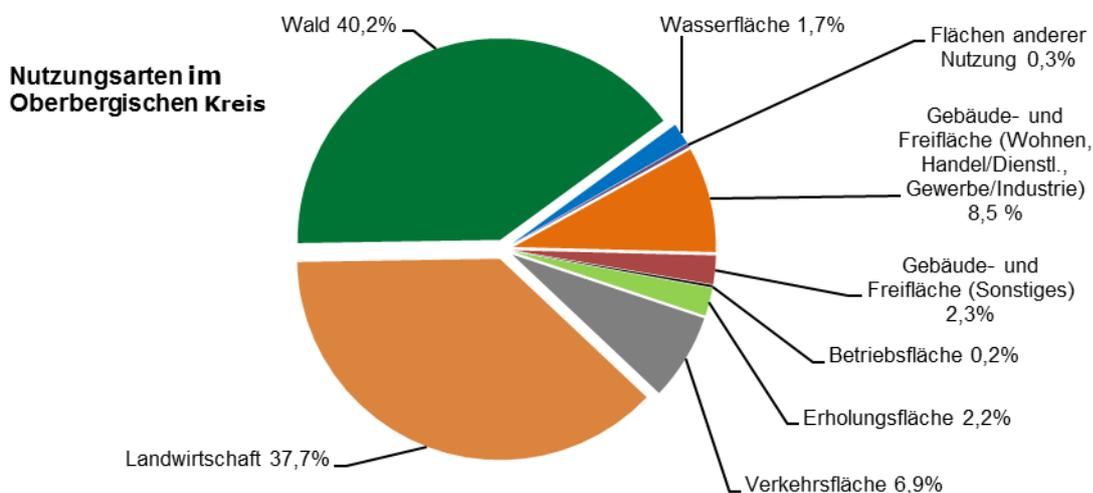
Die langjährige Entwicklung der Fallzahlen zeigt nachfolgende Grafik. Zur besseren Darstellung wurden i.d.R. immer zwei Jahre gemittelt.

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



2.2 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis von Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2021 rd. 4:1. Eine weitere Differenzierung ist aus nachstehender Grafik zu ersehen.

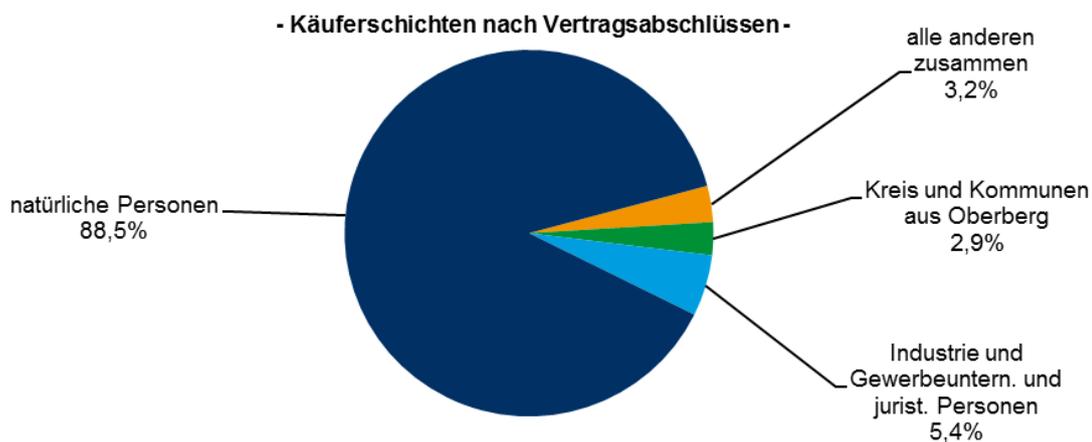


Quelle: Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

2.3 Käuferschichten

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Mit rd. 89 % liegt der Hauptanteil wie in den Vorjahren bei den natürlichen Personen. Diese Käufergruppe erzielte mit rd. 563 Mio. Euro rd. 83 % des Geldumsatzes. Die Industrie- und Gewerbeunternehmen sind mit rd. 5 % am Grundstücksmarkt beteiligt, erzielten jedoch mit rd. 86 Mio. Euro rd. 13 % des Geldumsatzes.

Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2018	2019	2020	2021	2022	2018 - 2022
Natürliche Personen	89,98	90,20	91,79	89,30	88,50	89,95
Industrie- und Gewerbeunternehmen und juristische Personen	3,91	3,80	3,28	5,63	5,41	4,41
Kreis und Kommunen aus Oberberg	3,11	2,77	2,14	2,70	2,86	2,72
Freie Wohnungsunternehmen	0,47	0,81	0,68	0,94	1,10	0,80
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	0,63	0,30	0,22	0,40	0,99	0,51
Ausländische natürliche Personen, ausländische Unternehmen usw.	1,11	0,92	0,77	0,40	0,48	0,74
Kirchen, Stiftungen und Körperschaften des öffentlichen Rechts	0,23	0,97	0,82	0,35	0,17	0,51
Land, Bund	0,21	0,05	0,14	0,13	0,14	0,13
Sonstige	0,10	0,03	0,03	0,03	0,14	0,07
Stadtwerke etc.	0,21	0,11	0,05	0,08	0,11	0,11
Banken – Sparkassen – Immobilienfonds – Versicherungen	0,05	0,05	0,08	0,03	0,08	0,06

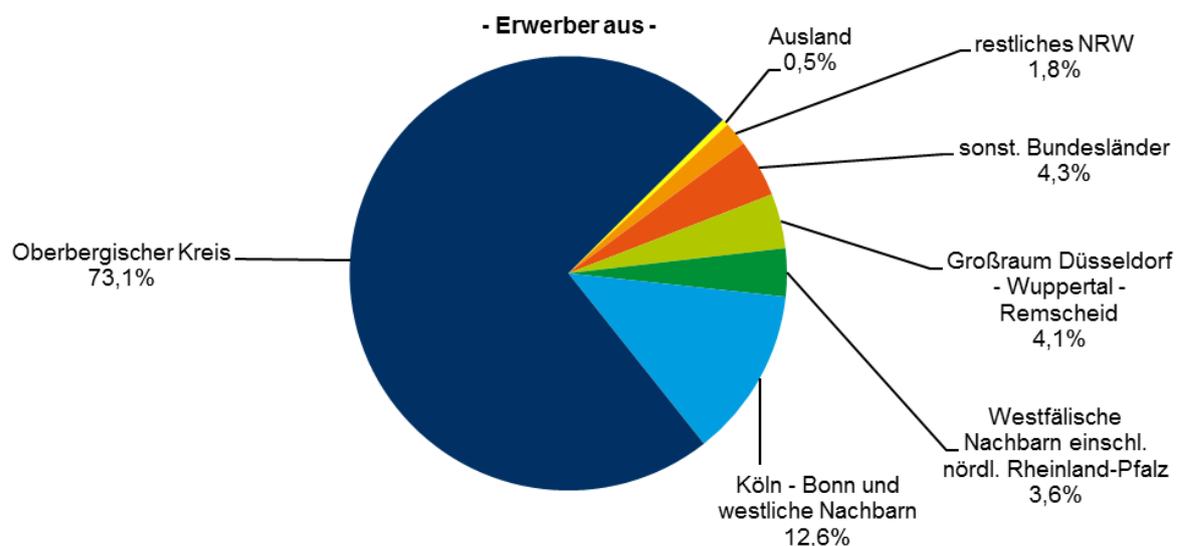


2.4 Käuferströme

Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammt der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich mit 13 % Käuferanteil wieder. Damit liegt dieser Einfluss zwar unter dem Vorjahresniveau aber über dem mehrjährigen Durchschnitt.

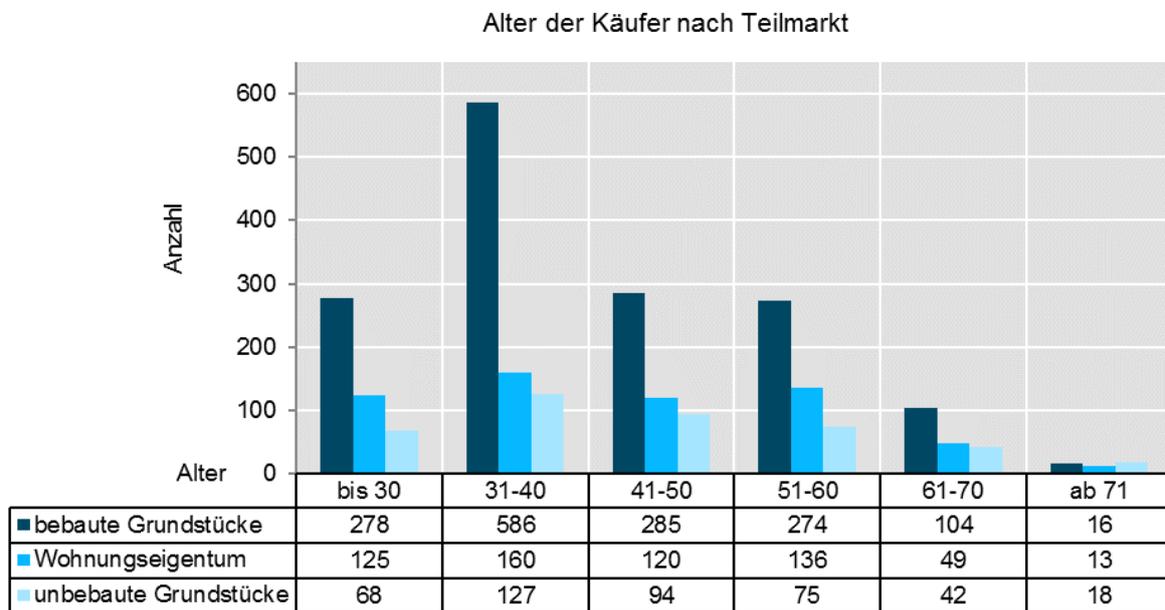
Das Interesse aus dem Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, das insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, liegt mit 4,1 % über dem Niveau des mehrjährigen Mittels. Die Käufer aus dem benachbarten westfälischen Raum einschließlich dem nördlichen Rheinland-Pfalz liegen mit 3,6 % ebenfalls über dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts. Käufer aus dem Ausland sind mit 0,5 % vertreten. Damit liegt ihr Anteil unter dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts.

Erwerber aus	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2018	2019	2020	2021	2022	2018 - 2022
Oberbergischer Kreis	75,62	77,60	75,64	74,29	73,14	75,26
Köln – Bonn und westliche Nachbarn	10,64	9,85	11,77	13,96	12,63	11,77
sonstige Bundesländer	4,84	4,85	3,83	3,10	4,28	4,18
Großraum Düsseldorf – Wuppertal- Remscheid	2,90	2,05	4,00	3,58	4,08	3,32
Westfälische Nachbarn und nördliches Rheinland-Pfalz	3,55	3,39	2,46	3,15	3,57	3,22
restliches NRW	1,29	1,35	1,53	1,51	1,81	1,50
Ausland	1,16	0,92	0,77	0,40	0,48	0,75



2.5 Alter der Käufer

Nachfolgende Grafik zeigt für die Teilmärkte bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und unbebaute Grundstücke auf, welche Altersgruppen 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 Eigentumswohnungen 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 lagen auf dem Vorjahresniveau (17 Fälle). Der Geldumsatz stieg um rd. 41 % auf rd. 2,9 Mio. Euro. Der Flächenumsatz fiel um 20 % auf 5 Hektar.

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl	136	90	100	97	63	40	31	16	17	17
ha	33	68	47	39	31	10	5	2	6	5
Mio. €	11,2	8,5	11,3	11,1	7,6	5,1	4,1	2,9	1,7	2,9



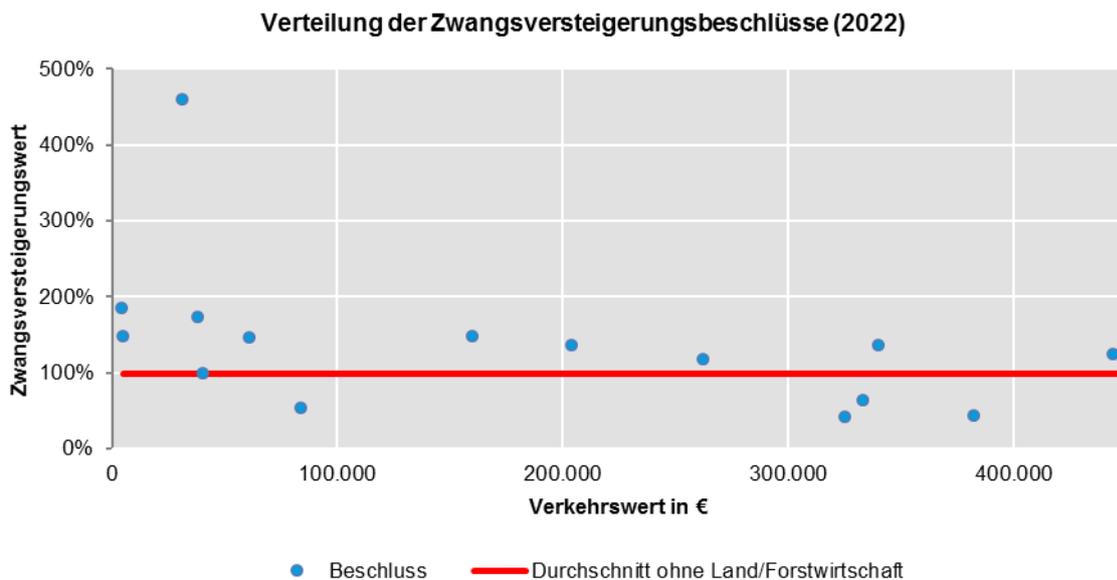
Die folgende Tabelle zeigt das Verhältnis des Kaufpreises (Zuschlag) zum Verkehrswert:

Zwangsversteig.	Mittelwert in %	Standardabweichung ± in %	Median in %	Anzahl
ohne Land/Forst ¹⁾	97,9	±40,4	110,5	19
Land/Forst ²⁾	109,9	±29,0	113,0	25

¹⁾ Kaufverträge aus 2021-2022

²⁾ Kaufverträge aus 2015-2022, 2020 keine KV

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in 2022.



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 2022.

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 2022 pro Einwohnerzahl“ dar (Einwohnerzahl = Fortschreibung der Zensuszahlen 2011).

Stadt/Gemeinde	Einwohnerzahl (Stand: 31.09.2022)	Gesamtgeldumsatz 2022 [Mio. €]	Gesamtgeldumsatz / Einwohnerzahl 2022 [€]	Gesamtgeldumsatz/ Einwohnerzahl Mittelwert [€] 2018-2022
Bergneustadt	18 575	37,41	2.014	1.687
Engelskirchen	19 589	63,01	3.217	2.607
Gummersbach	52 058	133,81	2.570	2.499
Hückeswagen	14 834	28,48	1.920	2.244
Lindlar	21 641	52,84	2.442	2.709
Marienheide	13 750	40,36	2.935	2.107
Morsbach	10 259	19,49	1.899	1.845
Nümbrecht	17 544	49,55	2.824	2.741
Radevormwald	22 197	56,44	2.543	2.325
Reichshof	18 601	42,47	2.283	1.987
Waldbröl	19 998	53,36	2.668	2.437
Wiehl	25 301	69,84	2.760	2.491
Wipperfürth	21 123	36,49	1.727	1.731
OBK	275 470	683,54	2.481	2.312

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

Geld- und Flächenumsatz natürliche Personen

Im Oberbergischen Kreis treten als Käufer zu rd. 89 % natürliche Personen auf (vergl. auch Kap. 2.3). 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: 31.09.2022)	Geldumsatz 2022 Erwerber natürliche Personen [Mio. €]	Geldumsatz 2022 Erwerber natürliche Personen / Einwohnerzahl [€]	Geldumsatz Erw. nat. Pers. / Einw. Mittelwert [€] 2018-2022
Bergneustadt	18 575	33,94	1.827	1.503
Engelskirchen	19 589	36,80	1.879	2.094
Gummersbach	52 058	109,74	2.108	1.897
Hückeswagen	14 834	24,13	1.627	1.677
Lindlar	21 641	46,79	2.162	2.198
Marienheide	13 750	30,71	2.234	1.724
Morsbach	10 259	17,80	1.735	1.725
Nümbrecht	17 544	43,28	2.467	2.322
Radevormwald	22 197	43,09	1.941	1.758
Reichshof	18 601	40,05	2.153	1.696
Waldbröl	19 998	46,71	2.336	2.059
Wiehl	25 301	60,85	2.405	2.246
Wipperfürth	21 123	32,76	1.551	1.530
OBK	275 470	566,64	2.057	1.898

Nachfolgende Tabelle gibt das Verhältnis Flächenumsatz in 2022 zur Gesamtfläche der jeweiligen Stadt/Gemeinde wieder.

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche¹⁾ [ha]	Flächenumsatz / Gesamtfläche [%]
Bergneustadt	49,9	3788,5	1,32
Engelskirchen	85,0	6303,3	1,35
Gummersbach	222,8	9541,4	2,33
Hückeswagen	37,7	5052,4	0,75
Lindlar	79,7	8587,7	0,93
Marienheide	130,5	5496,6	2,37
Morsbach	135,6	5596,2	2,42
Nümbrecht	108,2	7178,2	1,51
Radevormwald	196,9	5386,4	3,66
Reichshof	123,9	11 466,0	1,08
Waldbröl	68,5	6332,0	1,08
Wiehl	113,0	5326,1	2,12
Wipperfürth	91,5	11 829,9	0,77
OBK	1443,1	91884,9	1,57

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 (gem. Land/Forst)

Die Bestellung und der Weiterverkauf von Erbbaurechten spielen im Oberbergischen Kreis eine untergeordnete Rolle, so dass kein eigenständiger Teilmarkt darstellbar ist.

Auf den folgenden Seiten sind Tabellen über die Anzahl der Kauffälle im Oberbergischen Kreis und in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden abgedruckt. Ebenso werden die Flächen- und Geldumsätze im Jahr 2022 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. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
bebaut	1711	1704	1663	389,3	352,0	407,1	467,8	512,9	518,4
WE / TE	747	772	633				110,3	130,5	103,1
unbebaut	651	657	570	84,6	102,9	78,0	44,8	65,3	46,0
Landwirtschaft	180	166	199	149,9	147,0	127,0	2,8	3,4	3,1
Forstwirtschaft	249	299	328	230,4	409,2	330,4	2,2	4,2	3,5
gem. Land/Forst	76	78	90	158,2	310,1	230,5	2,1	5,1	3,1
Sonstige	49	49	55	12,2	25,3	10,5	5,9	5,2	6,3
Gesamt	3663	3725	3538	1024,7	1346,5	1183,5	635,9	726,6	683,5

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 NHN. Dörpe und Othe sind die größten Flussläufe im Stadtgebiet.

In Bergneustadt leben heute auf einer Fläche von etwa 38 km² rund 18 600 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 30.09.2022)

Der frühere BPlan „Sülemicker Feld“ wird als BPlan „Wiedenest Süd“ neu aufgestellt. Das Gebiet ist zurzeit noch nicht erschlossen. Darüber hinaus wird aktuell der BPlan „Am Wiebusch“ aufgestellt, der Satzungsbeschluss ist für Frühjahr 2023 vorgesehen. Geplant sind hier 38 Wohnbaugrundstücke für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung. Dieses Plangebiet wird als „Klimaschutzsiedlung“ errichtet. Das heißt, dass die CO₂-Bilanz für diese Siedlung bilanziell ausgeglichen sein wird. Entlang der Straße „Am Stadtgraben“ entsteht ein kleines Baugebiet mit 3 Baufenstern.

Nahe des Stadtzentrums entsteht „Am Dreiert“ ein Gewerbegebiet mit ca. 3 ha Gewerbefläche, mittelfristig soll auch das Gewerbegebiet „Am Schlöten II“ erschlossen werden.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2023)

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

Bergneustadt	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
bebaut	109	93	95	18,8	7,7	11	25,6	23,7	25,1
WE / TE	43	49	39				5,7	9,9	6,7
unbebaut	37	41	51	2,4	4,1	9,8	1,9	3,1	5,0
Landwirtschaft	3	4	4	0,6	1,0	0,3	0,0	0,0	0,0
Forstwirtschaft	9	24	20	4,1	28,6	18,6	0,0	0,3	0,2
gem. Land/Forst	0	1	0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstige	0	0	5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,3
Gesamt	201	212	214	25,9	42,1	40,1	33,2	37,0	37,4

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 NHN. Die Agger mit einigen Staus und deren Nebenflüsse Leppe und Wiehl sind die wichtigsten Gewässer.

Heute hat Engelskirchen rund 19 600 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 ein Gymnasium und eine Sekundarschule. Ein modern eingerichtetes Krankenhaus und eine Rehaklinik sind aus dem Gesundheitssektor zu erwähnen. Touristisch interessant sind die Aggertalhöhle, das Schmiedemuseum Ölchens Hammer und das Industriemuseum in Engelskirchen.

*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2022)

Im Dezember 2020 trat der Bebauungsplan Nr. 81 Obersteeg in Kraft. Entlang der Gemeindestraße Obersteeg wurden südwestlich des Ortskerns von Engelskirchen 12 neue Baugrundstücke erschlossen. Diese befinden sich vollständig in Privateigentum. Die ersten wurden bereits verkauft.

Aktuell führt die Gemeinde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 Buschhausen durch. Südwestlich der Ortslage Buschhausen soll dadurch ein ca. 8,7 ha großes Baugebiet erschlossen werden.

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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2023)

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

Engelskirchen	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
bebaut	130	152	120	13,1	18,5	12,5	33,8	49,6	49,2
WE / TE	42	33	38				8,2	5,8	8,8
unbebaut	43	52	48	3,0	4,4	10,6	2,6	4,0	3,9
Landwirtschaft	9	9	10	2,0	3,1	2,9	0,0	0,0	0,1
Forstwirtschaft	26	20	28	34,0	91,6	44,7	0,2	1,2	0,5
gem. Land/Forst	3	4	3	2,9	5,6	8,1	0,0	0,0	0,1
Sonstige	5	2	4	1,1	0,3	1,1	1,1	0,0	0,5
Gesamt	258	272	251	56,2	123,6	79,9	46,0	60,6	63,0

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 NHN hohe Homert. Agger, Gelppe und Strombach sowie Genkel- und Aggertalsperre sind die größten Gewässer.

Heute hat Gummersbach rund 52 100 Einwohner* bei einer Fläche von etwa 95 km². International bekannte Firmen im Stahl- und Leichtmetallbau, 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, eine Gesamtschule, zwei Realschulen, drei private allgemeinbildende 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 30.09.2022)

Die Erschließung des Neubaugebietes „Windhagen-West III“ ist abgeschlossen. Einige Grundstücke wurden bereits veräußert. Das Gebiet „Gummersbach-Mitte“ an der Industriestraße wird aktuell erschlossen, die Vermarktung soll in 2023 beginnen. Im Stadtteil Derschlag ist ein kleines Wohnbaugebiet mit 12 Grundstücken von privater Hand erschlossen worden, mit der Bebauung wird bald begonnen. Ein größeres Baugebiet mit bis zu 50 Grundstücken ist in Hülsenbusch geplant. Das Bauleitplanverfahren wurde eingeleitet.

Für eine Erweiterung des Gewerbegebietes "Windhagen-West III" wurde ebenfalls das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Die Vermarktung wird voraussichtlich in 2024 erfolgen.

Der Bereich des "Steinmüllergeländes" wird seit ca. 15 Jahren einer neuen Nutzung zugeführt. In den letzten Jahren entstanden hier der Neubau der Technischen Hochschule Köln, eine Multifunktionsarena, das Kulturzentrum Halle 32, die Kreispolizeibehörde, das Amtsgericht, ein Kinocenter, ein Hotel, ein Bürogebäude mit Gastronomie und mehrere Schulungsgebäude, u.a. die AGewiS I und II (Akademie Gesundheitswirtschaft und Senioren). In 2015 wurde das Einkaufszentrum „Forum“ mit unmittelbarer Anbindung an die bestehende Fußgängerzone eröffnet. Ein weiteres Bürogebäude mit eigenem Parkhaus befindet sich im Bau.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2023)

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

Gummersbach	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
bebaut	341	299	287	63,5	36,0	56,6	119,6	108,7	102,0
WE / TE	131	185	178				19,1	26,2	24,0
unbebaut	108	99	97	10,3	11,7	10,3	7,3	8,8	6,9
Landwirtschaft	9	22	19	2,3	13,7	15,8	0,1	0,3	0,3
Forstwirtschaft	39	37	37	26,9	39,2	43,9	0,3	0,2	0,4
gem. Land/Forst	13	10	12	17,7	100,0	13,2	0,2	1,4	0,2
Sonstige	3	2	3	2,1	0,2	0,7	0,0	0,0	0,0
Gesamt	644	654	633	122,9	200,8	140,4	146,6	145,8	133,8

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 NHN. Wupper, Wuppertalsperre und Bevertalsperre sind die bedeutendsten Gewässer.

Heute weist Hückeswagen bei einer Fläche von ca. 51 km² rund 14 800 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 30.09.2022)

Für das Brunsbachtal wurde ein Nutzungs- und Strukturkonzept erarbeitet. Die Bebauungsplanverfahren wurden Ende 2021 zum Abschluss gebracht. Die Erschließungsarbeiten für das neue Wohnbaugebiet „Eschelsberg“ (Einfamilienhäuser und auch Geschosswohnungsbau) sind abgeschlossen und die Grundstücke in der Vermarktung. Die neue Grundschule im Brunsbachtal hat den Betrieb aufgenommen.

Die Bauleitplanverfahren für das Gewerbegebiet West III und die Erschließung sind abgeschlossen, die Vermarktung der Grundstücke hat begonnen und die ersten Betriebe werden schon errichtet.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2023)

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

Hückeswagen	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
bebaut	67	85	71	9,7	14,4	6,9	16,6	35,6	20,1
WE / TE	55	41	33				6,2	5,5	4,1
unbebaut	20	25	24	14,4	6,8	3,5	0,5	3,3	3,1
Landwirtschaft	2	5	10	2,4	14,1	4,6	0,0	0,4	0,1
Forstwirtschaft	1	5	4	3,2	5,2	4,6	0,0	0,1	0,0
gem. Land/Forst	3	3	10	13,9	14,8	13,8	0,0	0,4	0,2
Sonstige	11	8	6	0,7	4,5	0,3	1,2	1,1	0,9
Gesamt	159	172	158	44,4	59,8	37,7	24,6	46,4	28,5

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 NHN der Steinberg. Lindlarer Sülz, Leppe und Lennefer Bach sind die größten Gewässer.

Heute hat Lindlar rund 21 600 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, das Grauwackemuseum, der Golfplatz bei Schloss Georghausen und das Segelfluggelände Bergische Rhön runden das Gesamtbild der Gemeinde ab.

*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2022)

Neben der Jugendherberge Böhl wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, ein bisheriger Entwurf wird aktuell noch einmal überplant. Die Erschließung erfolgt wahrscheinlich in 2024. Der Bebauungsplan „Altenlinder Feld“ ist rechtskräftig. Mit der Erschließung wurde begonnen. An der „Rheinstraße“ (7 Grundstücke) beginnt die Erschließung im Frühjahr 2023.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2023)

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

Lindlar	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
bebaut	116	107	105	33,4	24,9	18,2	34,1	43,6	36,8
WE / TE	40	66	57				8,3	19,8	11,9
unbebaut	39	42	38	1,9	17,2	3,1	1,9	12,1	2,7
Landwirtschaft	18	11	10	20,0	11,3	2,3	0,4	0,3	0,1
Forstwirtschaft	26	36	34	37,2	106,5	26,6	0,3	1,0	0,2
gem. Land/Forst	6	8	11	27,6	92,8	17,3	0,4	1,8	0,2
Sonstige	6	6	6	0,7	0,8	2,2	1,1	1,5	0,8
Gesamt	251	276	261	120,8	253,6	69,7	46,5	80,2	52,8

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 NHN. Auf Marienheider Gebiet entspringen die Wupper, hier noch Wipper genannt, und die Leppe. Brucher- und Lingesetalsperre dienen der Niedrigwasseraufhöhung der Wupper und sind wegen ihres Freizeitwertes geschätzt.

Marienheide zählt heute rund 13 800 Einwohner* bei einer Fläche von etwa 55 km². Die industrielle Produktionspalette umfasst die Herstellung von Eisen-, Blech-, Metallwaren, Maschinenbau, Elektrotechnische und Kunststoff verarbeitende Industrie. Industrielle Schwerpunkte bilden die Gewerbegebiete Marienheide, Rodt, Kalsbach und Griemeringhausen.

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

*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2022)

Marienheide verfügt zz. über mehr als 7,5 Hektar nutzbare Gewerbeflächen. Im Hauptort von Marienheide soll ein neues Wohngebiet entwickelt werden und Platz für ca. 75 neue Wohneinheiten bieten.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2023)

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

Marienheide	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
bebaut	73	76	94	34,7	37,1	93,1	16,6	20,2	32,3
WE / TE	29	27	25				3,8	2,9	3,0
unbebaut	32	46	38	3,1	5,9	11,0	2,5	3,4	4,0
Landwirtschaft	10	12	8	6,1	4,8	3,1	0,1	0,1	0,2
Forstwirtschaft	6	8	17	4,5	3,9	14,3	0,0	0,0	0,3
gem. Land/Forst	3	1	2	10,4	1,8	4,6	0,2	0,0	0,0
Sonstige	1	3	3	0,0	1,9	0,2	0,2	0,3	0,6
Gesamt	154	173	187	58,8	55,4	126,4	23,3	27,1	40,4

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 NHN den Charakter der Gemeinde. Größere Gewässer sind Wisser und Holpebach, beides Nebenflüsse der Sieg.

In der Gemeinde Morsbach leben heute rund 10 300 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 „Leonardo da Vinci-Schule“ bietet die Gemeinde Morsbach ein schulisches Angebot für die Sekundarstufe I. Gymnasium, Gesamtschule, Berufskolleg und Kreiskrankenhaus im benachbarten Waldbröl sind gut zu erreichen. Sehenswert sind insbesondere der Aussichtsturm mit Skywalk in der „Hohen Hardt“, die alte romanische Basilika in Morsbach sowie die Burg Volperhausen.

*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2023)

In vielen Ortsteilen werden noch vereinzelt Wohnbaugrundstücke von Privat oder der Gemeinde Morsbach angeboten. Einen Überblick über freie Bauplätze bietet das seit mehreren Jahren erfolgreich praktizierte und Anfang 2023 aktualisierte Baulückenkataster der Gemeinde Morsbach: <https://www.morsbach.de/bauluecken-2/>.

Aktuell befinden sich zwei neue Wohnbaugebiete (ehem. Bahngebiet und Weidenstraße/Hahner Str.) sowie zwei neue Gewerbegebiete in Steimelhagen und Lichtenberg in der Planung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2023)

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

Morsbach	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
bebaut	88	81	74	17,3	22,9	11,8	17,1	14,7	16,6
WE / TE	10	7	0				2,0	0,8	0,0
unbebaut	66	53	32	6,3	5,9	2,7	3,4	2,6	1,8
Landwirtschaft	13	15	10	7,6	16,4	7,2	0,0	0,1	0,2
Forstwirtschaft	32	28	31	22,5	19,7	63,5	0,3	0,2	0,5
gem. Land/Forst	3	6	8	8,4	18,4	50,3	0,1	0,2	0,3
Sonstige	2	5	1	0,1	0,6	0,1	0,2	0,4	0,1
Gesamt	214	195	156	62,2	83,9	135,6	23,2	19,0	19,5

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 NHN. Die Bröl, auch Homburger Bröl genannt, durchfließt den nördlichen Teil des Gemeindegebietes.

Heute hat Nümbrecht bei einer Fläche von etwa 72 km² rund 17 500 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 sowie eine Sekundarschule. Betriebe der Kunststoffverarbeitung 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 30.09.2022)

Sämtliche Grundstücke der zentrumsnahen Baugebiete „Holunderweg“ (Erschließung 2018) und „Sängertshöhe“ (Erschließung 2020) sind verkauft. Das Baugebiet Holunderweg ist vollständig bebaut. Im Baugebiet „Sängertshöhe“ (38 Grundstücke) wurden für ca. 90 % der Grundstücke Bauanträge eingereicht, von denen ca. 80 % bereits fertig gestellt sind. Da die Nachfrage nach Grundstücken für Familienwohnhäuser sowohl zentrumsnah, also auch im Siedlungsbereich Bierenbachtal nach wie vor hoch ist, betreibt die gemeindeeigene BEG Bau- und Entwicklungsgesellschaft Nümbrecht mbH in Bierenbachtal ein Bauleitplanverfahren für das Neubaugebiet „Auf der Acht“ mit ca. 40 Wohnbaugrundstücken, welches kurz vor dem Abschluss steht. Die Erschließung des Gebiets soll in 2023 erfolgen, so dass die Vermarktung der Grundstücke ab Ende 2023/Anfang 2024 beginnen wird.

Da keine Reserven mehr an gemeindlich vermarkteten Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten „Elsenroth“ und „Homburger Papiermühle“ bestanden, wurde ein Bebauungsplan für die Erweiterung des Gewerbegebiets Elsenroth, 3. Bauabschnitt, aufgestellt, der seit September 2020 rechtskräftig ist. Mit der Erschließung wurde im Sommer 2021 begonnen. Erste Grundstücke sind bereits vermarktet. Alle verfügbaren Flächen sind vorgemerkt. Ein Vorhaben befindet sich bereits im Bau.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2023)

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

Nümbrecht	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
bebaut	126	126	131	60,4	23,2	28,7	30,8	35,9	38,2
WE / TE	47	19	30				7,0	3,0	6,2
unbebaut	75	68	41	12,2	15,8	6,9	7,2	10,2	4,2
Landwirtschaft	25	16	28	31,1	14,4	25,9	0,5	0,2	0,4
Forstwirtschaft	25	36	29	20,4	23,9	21,9	0,2	0,2	0,3
gem. Land/Forst	10	9	6	16,7	19,8	16,8	0,3	0,3	0,2
Sonstige	7	7	5	0,6	14,1	2,6	0,5	0,4	0,1
Gesamt	315	281	270	141,4	111,2	102,7	46,6	50,2	49,5

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 NHN. Wupper, Wuppertalsperre und Uelfe sind die bedeutenden Gewässer.

Heute hat Radevormwald rund 22 200 Einwohner* bei einer Fläche von etwa 54 km². Die Industrie ist sehr vielseitig ausgerichtet. Kleine und mittlere Betriebe herrschen vor. Wichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, dem Maschinenbau und der Metallverarbeitung.

Radevormwald verfügt über ein Gymnasium, eine Sekundarschule sowie einen Standort („Armin-Maiwald-Schule“) der Förderschule Nordkreis Radevormwald-Hückeswagen, 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 30.09.2022)

Unter dem Arbeitstitel „Baugebiet Karthausen“ wird die Stadt ab Frühjahr 2023 ein neues großes Baugebiet erschließen, die Vermarktung hat bereits begonnen. Einige Baugrundstücke stehen noch zur Verfügung. Um den weiteren Bedarf an Wohnraum zu decken, ist die Entwicklung eines zweiten Bauabschnittes in Karthausen beabsichtigt. Am östlichen Stadtrand von Radevormwald im Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet Ost, Bereich Rädereichen, stehen noch einige Gewerbeflächen zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2023)

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

Radevormwald	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
bebaut	103	113	121	20,9	44,2	43,8	42,4	33	38,4
WE / TE	121	106	103				14,8	13,5	12,5
unbebaut	18	30	49	2,0	3,2	3,6	0,8	1,7	4,3
Landwirtschaft	5	10	12	1,2	7,3	12,8	0,0	0,3	0,2
Forstwirtschaft	7	10	5	8,2	16,3	7,6	0,1	0,2	0,1
gem. Land/Forst	0	3	4	0,0	4,8	15,6	0,0	0,1	0,3
Sonstige	4	7	8	3,3	2,0	0,7	0,3	0,7	0,7
Gesamt	258	279	302	35,5	77,9	84,1	58,5	49,6	56,4

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 NHN. 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 18 600*. 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 neugestalteten Saunalandschaft, der benachbarte Affen- und Vogelpark mit Indoor-Erlebnishalle und das Skigebiet Blockhaus ein Begriff.

*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2022)

In der Gemeinde Reichshof ist weiterhin eine deutliche Nachfrage nach Baugrundstücken festzustellen. In Wildbergerhütte ist ein neues Baugebiet im Bereich Mühlenberg entstanden. Dort sind 14 Baugrundstücke entstanden. Die Erschließungsstraße befindet sich im Bau und wird im Frühjahr 2023 fertiggestellt. Erste Grundstücke wurden bereits veräußert und reserviert. Außerdem ist eine private Planung zur Erschließung einiger Baugrundstücke in der Ortschaft Oberagger im Bereich des Faulenbergs in Vorbereitung.

Zusätzlich zu diesen Entwicklungen 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.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2023)

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

Reichshof	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
bebaut	136	138	156	24,7	28,7	42,6	25,8	31,2	37,1
WE / TE	28	29	11				3,5	4,3	1,6
unbebaut	59	53	40	6,8	10,6	5,9	2,7	4,4	2,6
Landwirtschaft	37	22	34	45,1	23,8	29,6	0,8	0,4	0,7
Forstwirtschaft	33	32	43	34,5	20,9	27,5	0,2	0,2	0,3
gem. Land/Forst	18	9	7	33,1	19,3	16,0	0,4	0,6	0,3
Sonstige	2	0	2	0,2	0,0	0,3	0,3	0,0	0,0
Gesamt	313	283	293	144,4	103,3	122,0	33,8	41,0	42,5

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 NHN heran. An Gewässern sind der Waldbrölbach und der Schnörringer Bach zu erwähnen.

Die Stadt Waldbröl hat heute rund 20 000 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 Panarboria 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 30.09.2022)

Die Stadt Waldbröl plant mit einem privaten Erschließungsträger die Erschließung eines Baugebietes mit ca. 55 neuen Baugrundstücken an der Turnerstraße in Waldbröl, um der steigenden Grundstücksnachfrage zu begegnen. Die Planung beinhaltet auch geeignete Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau.

Im Bereich des Gewerbe- und Industrieparks „Waldbröl“ stehen derzeit keine freien Grundstücke mehr zur Verfügung. Die derzeit in Planung befindliche Erweiterung von ca. 30 ha (überwiegend GFlächen) wird voraussichtlich 2024 in die Vermarktung gehen können.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2023)

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

Waldbröl	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
bebaut	126	144	130	22,5	23,0	28,5	33,9	40,7	45,1
WE / TE	58	47	27				5,9	7,6	4,7
unbebaut	59	75	20	9,6	9,6	3,6	4,9	6,5	3,0
Landwirtschaft	19	18	18	10,1	10,5	9,2	0,2	0,2	0,4
Forstwirtschaft	19	19	19	12,3	10,3	11,3	0,2	0,2	0,1
gem. Land/Forst	8	6	10	17,5	4,3	8,5	0,4	0,1	0,1
Sonstige	0	1	1	0,0	0,1	0,3	0,0	0,0	0,0
Gesamt	289	310	225	72,1	57,9	61,4	45,5	55,3	53,4

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 NHN. Von Südost nach Nordwest durchquert der Fluss Wiehl das Stadtgebiet, um in die Agger zu münden.

Wiehl hat heute rund 25 300 Einwohner* bei einer Fläche von gut 53 km². Die gemeindliche Produktpalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie. In Wiehl befinden sich ein Gymnasium, eine Sekundarschule und mehrere Grund- und Förderschulen. Im Freizeitbereich sind insbesondere der städtische Freizeitpark, die Tropfsteinhöhle, das sonnenbeheizte Schwimmbad, die Eissporthalle, das Museum „Achse, Rad und Wagen“ und die Motocross-Rennstrecke in Bielstein zu nennen.

*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2022)

Im Zuge der Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) werden für den Ortskern von Wiehl einige innenstadtnahe Bereiche städtebaulich neu geordnet. Auf dem ehemaligen Pro-Markt-Gelände und angrenzenden Flächen ist im Zentrum von Wiehl ein neuer Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort geplant. Nördlich der Brucher Straße soll ein breit aufgestelltes Wohnraumangebot für alle Nutzergruppen entstehen, das durch mit der Wohnnutzung verträgliche Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ergänzt wird. Im Ortsteil Drabenderhöhe gibt es verschiedene Planungen für die Entwicklung einer Baufläche am Ortsausgang an der B 56. Auch an weiteren Stellen im gesamten Stadtgebiet entstehen ständig neue Gebäude unter Nutzung von bisherigen Brachflächen. Die Planung des Wohngebiets „Auf dem Buhlscheid“ in Neuklef soll im Jahr 2023 abgeschlossen werden. Darüber hinaus werden im gewerblichen Bereich durch Überplanung der bestehenden Gewerbegebiete die bisherigen Standorte optimiert, sodass auch dort Betriebsergänzungen und Erweiterungen möglich sind. Zuletzt wurde der Gewerbestandort Bomig um einen 3,5 Hektar großen Bereich erweitert. Die Stadt Wiehl hat zudem eine „Offensive zur Wohnbauflächenentwicklung“ erarbeitet. Ein Konzeptbaustein ist die Erstellung eines Baulückenkatasters, welches sukzessive für die Gesamtstadt aufgestellt wurde. Seit November 2018 ist das Baulückenkataster online und es werden zum Verkauf stehende Grundstücke im Stadtgebiet veröffentlicht.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2023)

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

Wiehl	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
bebaut	210	195	200	22,1	23,3	41,5	47,6	50,3	52,1
WE / TE	76	107	49				15,1	22,2	11,9
unbebaut	60	38	48	6,5	5,0	3,9	6,5	3,1	3,7
Landwirtschaft	20	12	24	13,2	6,7	10,1	0,3	0,3	0,3
Forstwirtschaft	18	25	40	12,9	13,4	21,1	0,1	0,1	0,2
gem. Land/Forst	6	11	12	8,9	13,6	24,8	0,1	0,2	0,7
Sonstige	2	5	3	0,8	0,6	1,2	0,1	0,2	0,8
Gesamt	392	393	376	64,5	62,6	102,6	69,8	76,4	69,8

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 21 100 Einwohner* und ist mit einer Fläche von 118 km² die größte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Elektrotechnische Industrie, Armaturenherstellung, Kabelproduktion, Kunststoff- und Metallverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Das Angebot im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor (Dienststellen der Agentur für Arbeit, des Amtsgerichts, des Finanzamtes sowie der Prüfstelle des TÜV) ist mit rd. 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 30.09.2022)

Im Jahr 2005 hat der Rat der Stadt Wipperfürth einen Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement in Wipperfürth gefasst. Eine Neuentwicklung von Bauland findet zukünftig nur unter diesen Voraussetzungen statt. Die Ziele gelten für neu zu schaffendes Wohn- und Gewerbebauland und beinhalten u. a. die Sicherung von preiswertem Wohnbauland für junge Familien mit Kindern sowie eine gerechte Verteilung der Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind.

Westlich der bestehenden Neye-Siedlung in Richtung Hückeswagen werden 2023 insgesamt 48 Baugrundstücke in klassischer Einzelhausbebauung in Anlehnung an die angrenzende Wohnbausiedlung vermarktet. Im Kirchdorf Thier strebt die Stadtverwaltung an, für rund 9 Baugrundstücke in Form eines Bebauungsplans Planungsrecht zu schaffen, so dass diese zeitnah vermarktet werden können. Im Kirchdorf Kreuzberg werden über einen privaten Erschließungsträger 10 Bauplätze am Straßenzug Rote Höhe entwickelt. Diese könnten nach erfolgreichem Bauleitplanverfahren gegen Ende des Jahres vermarktet werden. Neben Einzelhäusern werden auch Mietwohnungen im Plangebiet entstehen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2023)

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

Wipperfürth	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
bebaut	86	95	79	48,1	47,9	12,1	23,8	25,7	25,5
WE / TE	67	56	43				10,7	9,0	7,8
unbebaut	35	35	44	6,1	2,7	3,1	2,7	2,0	0,9
Landwirtschaft	10	10	12	8,4	19,9	3,2	0,2	0,7	0,1
Forstwirtschaft	8	19	21	9,7	29,6	24,8	0,1	0,2	0,3
gem. Land/Forst	3	7	5	1,1	14,3	41,4	0,0	0,1	0,5
Sonstige	6	3	8	2,6	0,2	0,4	0,9	0,4	1,4
Gesamt	215	225	212	75,9	114,6	85,0	38,4	38,2	36,5

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	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bergneustadt	0,199	0,004	0,064	0,020	0,046	0,013
Engelskirchen	0,006	0,062	0,006	0,050	0,033	0,064
Gummersbach	0,082	0,134	0,104	0,058	0,319	0,326
Hückeswagen	0,052	0,031	0,073	0,021	0,386	0,098
Lindlar	0,093	0,754	0,534	0,396	0,319	0,090
Marienneide	0,198	0,117	0,158	0,090	0,145	0,196
Morsbach	0,172	0,415	0,169	0,048	0,141	0,181
Nümbrecht	0,205	0,486	0,612	0,509	0,160	0,417
Radevormwald	0,057	0,060	0,293	0,032	0,338	0,213
Reichshof	0,556	0,341	0,643	0,845	0,384	0,652
Waldbröl	0,184	0,257	0,445	0,243	0,188	0,359
Wiehl	0,122	0,175	0,252	0,295	0,261	0,345
Wipperfürth	0,432	0,854	0,779	0,184	0,727	0,108
OBK	2,358	3,689	4,130	2,791	3,446	3,062

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	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bergneustadt	0,285	0,317	0,441	0,043	0,279	0,203
Engelskirchen	0,099	0,111	0,212	0,247	1,156	0,513
Gummersbach	0,347	0,758	0,397	0,264	0,236	0,449
Hückeswagen	0,067	0,132	0,129	0,030	0,123	0,048
Lindlar	0,402	0,379	0,179	0,294	1,003	0,226
Marienneide	0,124	0,062	0,080	0,020	0,033	0,275
Morsbach	0,334	0,248	0,331	0,301	0,231	0,547
Nümbrecht	0,163	0,189	0,265	0,239	0,188	0,276
Radevormwald	0,169	0,117	0,016	0,058	0,180	0,059
Reichshof	0,573	0,776	0,175	0,248	0,176	0,276
Waldbröl	0,082	0,228	0,128	0,192	0,208	0,122
Wiehl	0,184	0,313	0,130	0,120	0,129	0,218
Wipperfürth	0,334	0,218	0,393	0,099	0,231	0,288
OBK	3,163	3,847	2,877	2,155	4,172	3,499

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	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bergneustadt	0,083	0,032	0,079	0,000	0,004	0,000
Engelskirchen	0,040	0,042	0,040	0,032	0,015	0,138
Gummersbach	0,206	0,146	0,237	0,242	1,401	0,164
Hückeswagen	0,205	0,322	0,320	0,018	0,392	0,213
Lindlar	0,051	0,010	0,615	0,365	1,804	0,205
Marienheide	0,046	0,022	0,434	0,155	0,037	0,048
Morsbach	0,493	0,543	0,303	0,128	0,156	0,293
Nümbrecht	0,254	0,272	0,213	0,270	0,265	0,162
Radevormwald	0,018	1,179	0,000	0,000	0,069	0,257
Reichshof	0,320	0,146	0,378	0,416	0,577	0,262
Waldbröl	0,237	0,284	0,104	0,402	0,075	0,080
Wiehl	0,041	0,070	0,094	0,102	0,192	0,729
Wipperfürth	0,354	0,687	0,038	0,011	0,134	0,548
OBK	2,348	3,754	2,854	2,139	5,120	3,097

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	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bergneustadt	4,536	1,773	1,750	1,876	3,124	5,002
Engelskirchen	2,691	3,018	3,984	2,555	4,044	3,872
Gummersbach	5,591	7,173	9,455	7,285	8,792	6,882
Hückeswagen	1,907	5,117	1,842	0,495	3,281	3,082
Lindlar	3,243	2,854	2,918	1,928	12,104	2,710
Marienheide	2,245	3,016	5,155	2,503	3,414	4,042
Morsbach	1,411	1,458	1,260	3,399	2,556	1,809
Nümbrecht	2,838	6,357	4,961	7,201	10,249	4,160
Radevormwald	4,041	3,670	0,492	0,811	1,728	4,343
Reichshof	1,441	4,923	2,258	2,679	4,383	2,587
Waldbröl	4,199	2,667	2,782	4,895	6,548	2,952
Wiehl	3,693	4,093	7,308	6,473	3,084	3,734
Wipperfürth	1,858	1,883	1,784	2,745	1,979	0,861
OBK	39,694	48,002	45,949	44,846	65,284	46,036

3.4 bebaute Grundstücke

Unter bebauten Grundstücken werden hier **alle bebauten Grundstücke** zusammengefasst. Die Nutzung der Gebäude wird hier zunächst nicht weiter differenziert.

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

Gemeinde	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bergneustadt	21,576	20,506	17,080	25,579	23,693	25,121
Engelskirchen	24,921	29,175	27,465	33,808	49,584	49,186
Gummersbach	68,767	83,549	80,864	119,642	108,742	101,999
Hückeswagen	19,247	27,448	17,270	16,637	35,593	20,078
Lindlar	24,617	28,729	39,774	34,107	43,616	36,827
Marienheide	14,892	16,521	21,026	16,632	20,202	32,255
Morsbach	12,100	10,928	13,449	17,104	14,697	16,556
Nümbrecht	21,888	31,071	29,284	30,820	35,931	38,237
Radevormwald	19,826	27,791	35,549	42,392	33,019	38,352
Reichshof	25,727	22,769	30,585	25,842	31,158	37,133
Waldbröl	20,461	38,905	23,911	33,882	40,671	45,117
Wiehl	32,747	32,521	35,575	47,570	50,286	52,083
Wipperfürth	23,688	21,317	20,863	23,768	25,688	25,497
OBK	330,457	391,229	392,695	467,783	512,879	518,439

3.5 Wohnungseigentum

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

Umsatz bei Wohnungs- und Teileigentum in Mio. Euro

Gemeinde	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bergneustadt	3,110	3,102	4,261	5,657	9,863	6,738
Engelskirchen	5,031	9,989	8,439	8,204	5,770	8,788
Gummersbach	27,006	14,852	14,474	19,081	26,249	23,982
Hückeswagen	5,690	9,586	3,781	6,232	5,465	4,084
Lindlar	10,914	7,998	25,230	8,274	19,831	11,942
Marienheide	3,353	2,279	3,429	3,759	2,921	2,952
Morsbach	0,798	1,054	1,133	2,011	0,793	0,000
Nümbrecht	4,583	5,190	9,790	7,042	3,001	6,158
Radevormwald	11,423	11,870	10,245	14,844	13,530	12,465
Reichshof	1,104	1,822	2,523	3,498	4,335	1,565
Waldbröl	2,637	7,623	8,545	5,856	7,556	4,730
Wiehl	13,419	7,211	9,299	15,148	22,212	11,945
Wipperfürth	6,043	6,815	7,941	10,712	8,989	7,769
OBK	95,112	89,392	109,089	110,318	130,514	103,118

Umsatz bei Wohnungseigentum differenziert nach Gebäudeart**ETW in Mehrfamilienhäusern oder
in gemischt genutzten Gebäuden**

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Bergneustadt	23	3,02
Engelskirchen	24	4,87
Gummersbach	137	19,41
Hückeswagen	19	2,78
Lindlar	31	7,04
Marienheide	21	2,06
Morsbach	0	
Nümbrecht	18	2,97
Radevormwald	90	10,01
Reichshof	8	1,12
Waldbröl	15	1,29
Wiehl	27	3,89
Wipperfürth	31	4,94
OBK	444	63,40

ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Bergneustadt	12	2,55
Engelskirchen	11	3,52
Gummersbach	20	2,88
Hückeswagen	8	1,02
Lindlar	13	2,32
Marienheide	3	0,50
Morsbach	0	
Nümbrecht	6	0,92
Radevormwald	11	2,17
Reichshof	2	0,27
Waldbröl	6	1,60
Wiehl	16	2,37
Wipperfürth	7	2,04
OBK	115	22,16

Umsatz bei Teileigentum

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Bergneustadt	1	1)
Engelskirchen	2	0,03
Gummersbach	18	1,00
Hückeswagen	6	0,29
Lindlar	6	0,69
Marienheide		
Morsbach		
Nümbrecht	4	1,92
Radevormwald	1	1)
Reichshof		
Waldbröl	2	0,08
Wiehl	5	5,43
Wipperfürth	2	0,14
OBK	47	10,40

1) keine Angabe aus Datenschutzgründen

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 (2022: 36 Kauffälle, Flächenumsatz: 3,17 ha).

Umsatz bei Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken in Mio. Euro

Erbbau	2017	2018	2019	2020	2021	2022
OBK	6,363	11,183	4,311	5,084	5,302	5,815

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	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bergneustadt	0,104	0,150	0,046	0,000	0,000	0,338
Engelskirchen	0,061	0,594	0,035	1,129	0,002	0,451
Gummersbach	0,000	0,137	0,473	0,038	0,019	0,006
Hückeswagen	1,532	2,167	1,404	1,201	1,123	0,876
Lindlar	0,400	1,102	0,424	1,100	1,492	0,837
Marienheide	0,088	0,003	0,157	0,180	0,337	0,589
Morsbach	0,077	0,245	0,275	0,230	0,445	0,100
Nümbrecht	0,114	0,548	0,234	0,493	0,378	0,139
Radevormwald	0,361	1,249	0,442	0,322	0,742	0,749
Reichshof	0,052	0,000	0,025	0,261	0,000	0,000
Waldbröl	0,287	0,135	0,005	0,000	0,016	0,005
Wiehl	0,307	0,263	0,574	0,060	0,211	0,786
Wipperfürth	3,168	5,267	0,946	0,896	0,449	1,416
OBK	6,551	11,861	5,039	5,910	5,213	6,292

4 Unbebaute Grundstücke

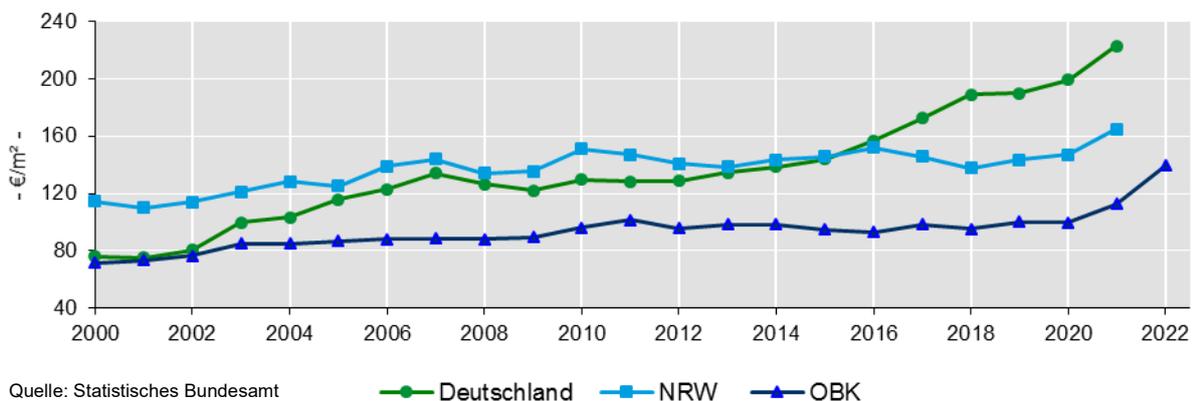
4.1 Individueller Wohnungsbau

Es konnte kein signifikanter Unterschied des Preisniveaus zwischen I- oder II-geschossiger Bauweise des individuellen Wohnungsbaues festgestellt werden. Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie u. a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt. Von 279 Kauffällen wurden 16 Fälle als Ausreißer nicht berücksichtigt.

Bauland	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Bergneustadt	124,30	±51,20	101,70	26	800
Engelskirchen	142,40	±62,90	156,60	12	700
Gummersbach	166,40	±58,00	159,50	46	660
Hückeswagen	211,00	±34,20	228,00	13	530
Lindlar	147,30	±63,60	138,70	18	670
Marienneide	165,40	±57,20	157,50	26	690
Morsbach	72,70	±29,60	64,90	22	950
Nümbrecht	129,90	±45,20	137,10	23	940
Radevormwald	175,00	±84,30	150,90	17	880
Reichshof	84,50	±37,00	81,30	19	900
Waldbröl	102,00	±50,80	104,80	10	800
Wiehl	133,20	±75,40	118,50	26	700
Wipperfürth	152,10	±23,80	141,50	5	590
OBK	139,50	±65,20	137,10	263	760

Nachfolgend werden die durchschnittlichen Baulandpreise der jeweiligen Jahre von Oberberg (OBK), NRW und dem Bund gegenübergestellt. Die Werte für NRW und des Bundes lagen für 2022 noch nicht vor.

Vergleich durchschnittlicher Baulandpreise OBK / NRW / Bund



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. In 2021 und 2022 gab es nur wenige Kaufverträge für gewerbliches Bauland, so dass die beiden Jahre zusammengefasst wurden.

Aus den Daten von 2021 und 2022 wurden folgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Gewerbe- bauland (ebf)	52,75	±13,40	52,65	27	2800

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 28 auswertbare Verträge für derartige Flächen (Jahrgänge 2007 – 2019) 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 2022 mit 328 Fällen rd. 10 % mehr forstwirtschaftliche Kaufverträge wie im Vorjahr abgeschlossen. Der Umsatz dieser Flächen betrug rd. 330 Hektar (-19 %), was rd. 0,9 % der Waldfläche des Kreises entspricht. Von den 328 Kauffällen wurden rd. 20 % im Nordkreis mit einem Flächenanteil von 19 %, 37 % im mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil rd. 38 %) und 43 % im Südkreis (Flächenanteil 43 %) abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1000 m² betrug. Von den verbleibenden 304 Kauffällen bezogen sich rd. 28 % auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.

Aus den Daten von 2022 wurden folgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Forstwirtschaft ohne Aufwuchs (Kahlschlag)	0,52	±0,11	0,50	44	5800

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 23.02.2023 einen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 01.01.2023 von 0,50 €/m².

Bodenrichtwert für forstwirtsch. Flächen ohne Aufwuchs zum Stichtag 01.01.2023: 0,50 €/m²

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

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

Aus dem 2022er Datenmaterial konnten folgende Werte (Boden mit Aufwuchs) ermittelt werden:

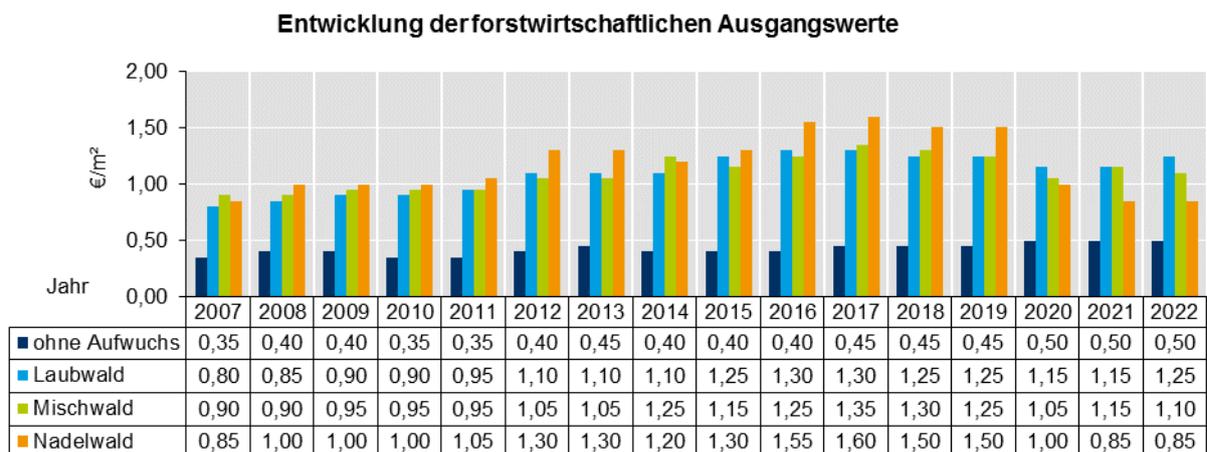
Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Laubwald	1,25	±0,50	1,15	30	5000
Mischwald	1,10	±0,50	1,00	86	8700
Nadelwald	0,85	±0,35	0,75	30	7300

(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 2020 und 2021 keine signifikanten Unterschiede. Des Weiteren konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße nachgewiesen werden.

Die Kaufpreise für Nadelwald gegenüber dem Vorjahr sind unverändert, Laubwald wurde 9 % teurer und Mischwald 4 % günstiger.

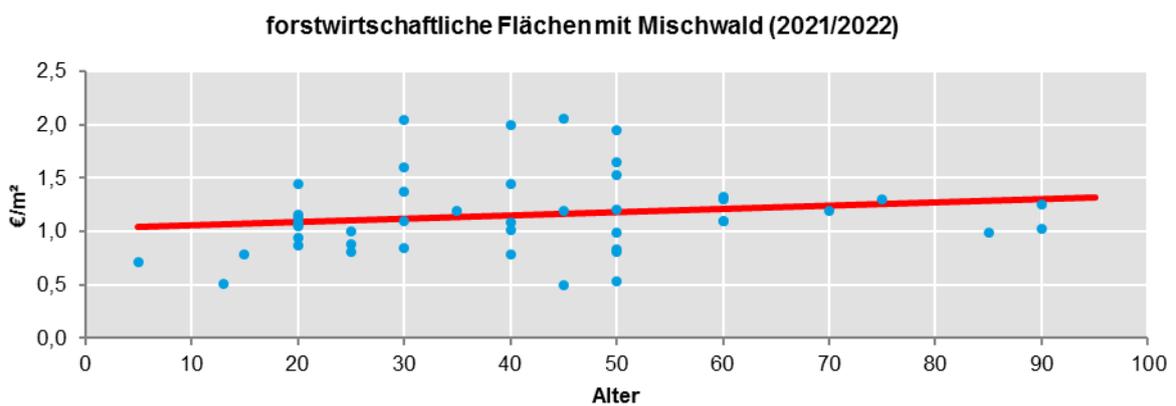
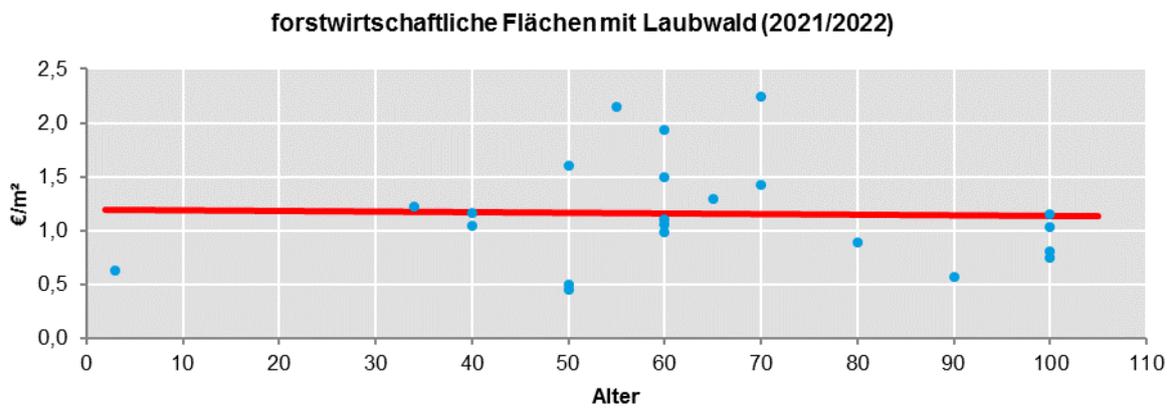
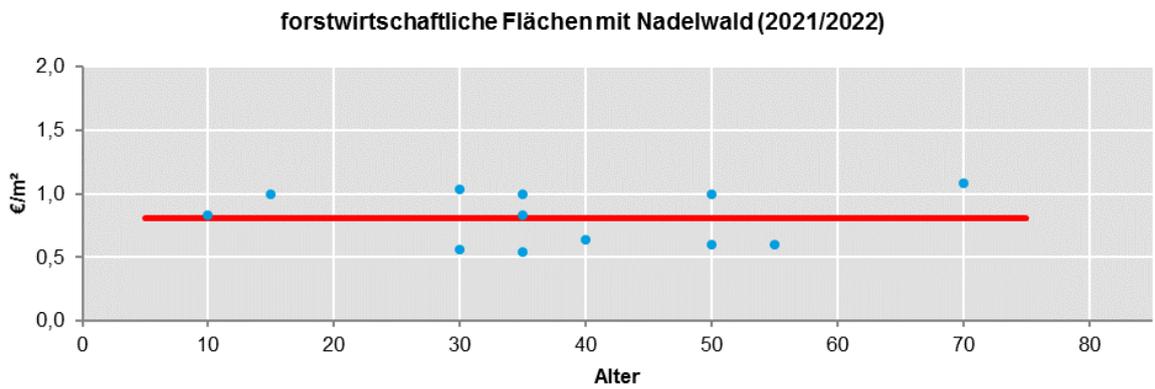
Nachfolgend ist die Preisentwicklung der durchschnittlichen forstwirtschaftlichen Preise für die unterschiedlichen Aufwuchsarten dargestellt:



Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 14 Kauffälle von **forstwirtschaftlichen Flächen** aus den Jahren 2012 bis 2022 (2013, 2016 bis 2020 keine Kauffälle) **mit Aufwuchs** vor, in denen pro Kauffall **mehr als 10 Hektar** veräußert wurden.

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in ha
Forstwirtschaft > 10 ha	0,87	±0,40	0,93	14	25

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen konnte lediglich bei Mischwald eine Altersabhängigkeit festgestellt werden (Die Altersangaben wurden von den Käufern gemacht und nicht überprüft).



4.4.2 Landwirtschaftliche Flächen

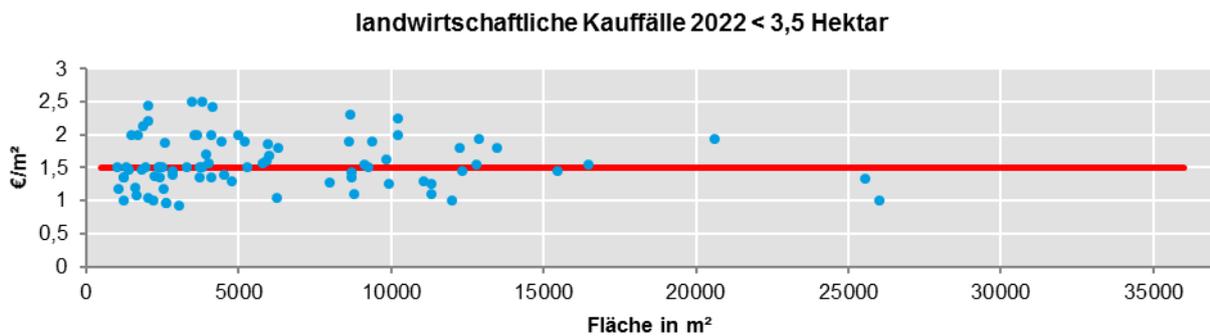
Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2022 rd. 127 Hektar. Das entspricht 0,4 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünland- oder Weideflächen beträgt 1 : 11.

Die als Acker eingestuftten Böden sind von ihrer Bonität (natürliche Ertragsbedingungen) her nicht wesentlich besser als entsprechende Grünlandböden. Zudem wird von den oberbergischen Landwirten eine intensive Milchwirtschaft betrieben.

Für das Jahr 2022 standen insgesamt 199 Kauffälle zur Verfügung; für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 83 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.



Aus den Daten von 2022 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Acker-/Grünland	1,57	±0,39	1,50	83	6100

Der Wert bezog sich auf eine durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl von 38,1. Eine Abhängigkeit des Wertes von der Flächengröße und der Nutzung (Acker/Grünland) konnte nicht nachgewiesen werden. Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 23.02.2023 einen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 01.01.2023 von 1,55 €/m² (bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl 38).

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2023: 1,55 €/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 insbesondere 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 2022 ca. 47 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis (Flächenanteil 57 %), 31 % aus dem mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil 25 %) und 22 % aus dem Nordkreis (Flächenanteil 18 %) 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 2022 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	1,15	±0,40	1,05	42	13 300

Die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,2 Hektar und rd. 21 Hektar.

Nachfolgende Grafik zeigt die Werte für landwirtschaftliche und gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Zusammenstellung seit 2005.



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 2021 nicht mehr aufgeführt).

Aus den Daten von 2022 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	2,90	±1,35	2,50	75	3800

Dieser Wert liegt rd. 2 % über dem Vorjahresniveau.

Nachfolgende Grafik zeigt das Verhältnis von den höherwertigen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen zum landwirtschaftlichen Richtwert. Im 10-jährigen Durchschnitt beträgt das Verhältnis ca. 2:1, 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 31 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2022 zugrunde gelegt werden.

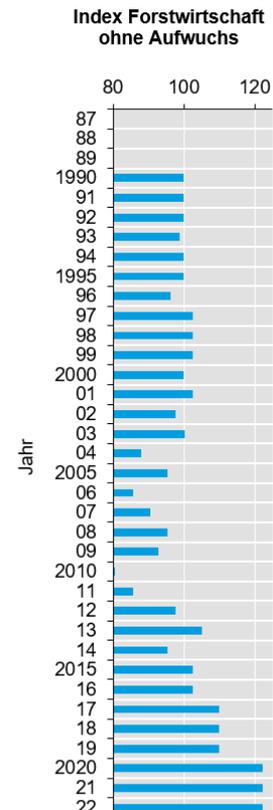
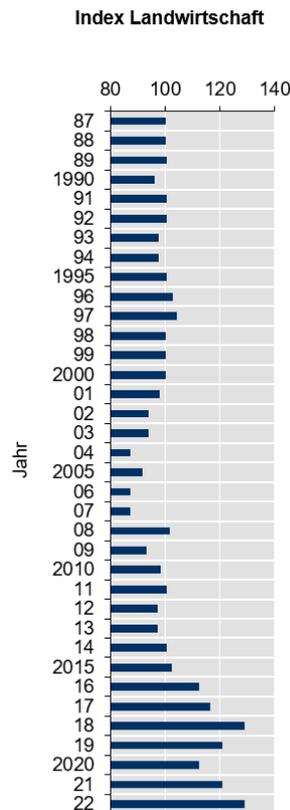
Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die gewerblicher oder privater Nutzung zugeordnet wurden. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Entfernung zum nächsten Siedlungsgebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Abhängigkeiten zeigten sich hingegen bei der Art der Nutzung (private 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 2012 - 2022 (Privat: 2019, 2021 keine KV) bzw. 2002 - 2017 (Gewerbe: 2014 bis 2016, 2018 - 2022 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m²	Standardabweichung ± in €/m²	Median in €/m²	Anzahl Fläche	mittlere in m²
Private Teichanlagen	2,90	±1,25	3,00	23	2900
Gewerbliche Teichanlagen	4,15	±2,65	3,70	8	6400

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
19	120,68	110,02
2020	112,36	122,24
21	120,68	122,24
22	129,00	122,24



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. § 3 (2) ImmoWertV).

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 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. § 3 (3) ImmoWertV).

Um eine Relation zwischen Bauerwartungs-/Rohbauland und Bauland herzustellen, wurde bei nachfolgender Untersuchung von erschließungsbeitragsfreiem (ebf) bzw. erschließungsbeitragspflichtigem (ebp) Bauland ausgegangen.

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

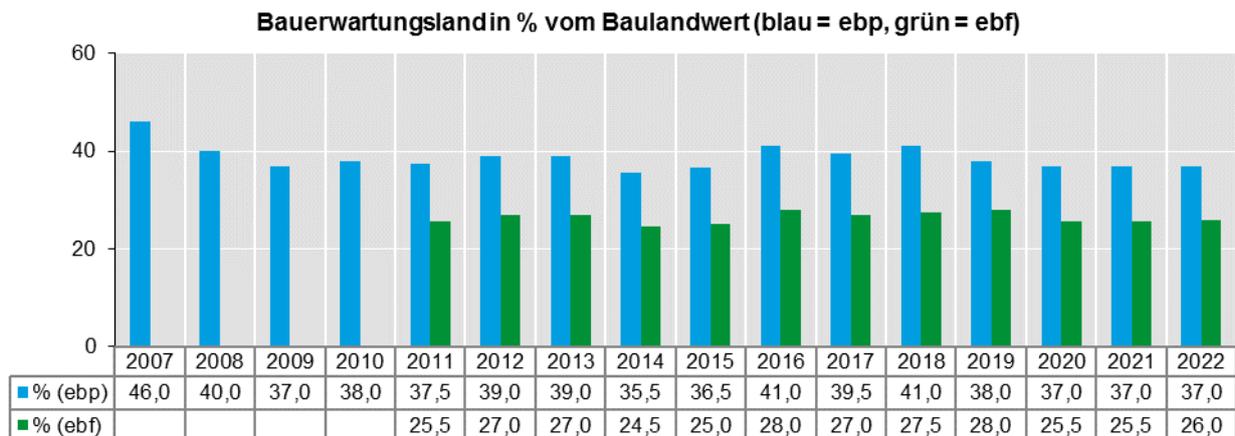
Die folgenden Werte beziehen sich auf Bauerwartungsland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2019 - 2022):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung \pm in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebf)	26,0	$\pm 7,5$	25,0	35	14 - 52

Die folgenden Werte beziehen sich auf Bauerwartungsland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2019 - 2022):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung \pm in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebp)	37,0	$\pm 11,0$	35,0	35	14 - 52

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Bauerwartungsland im langjährigen Vergleich:



4.5.2 Rohbauland für Wohnbauflächen

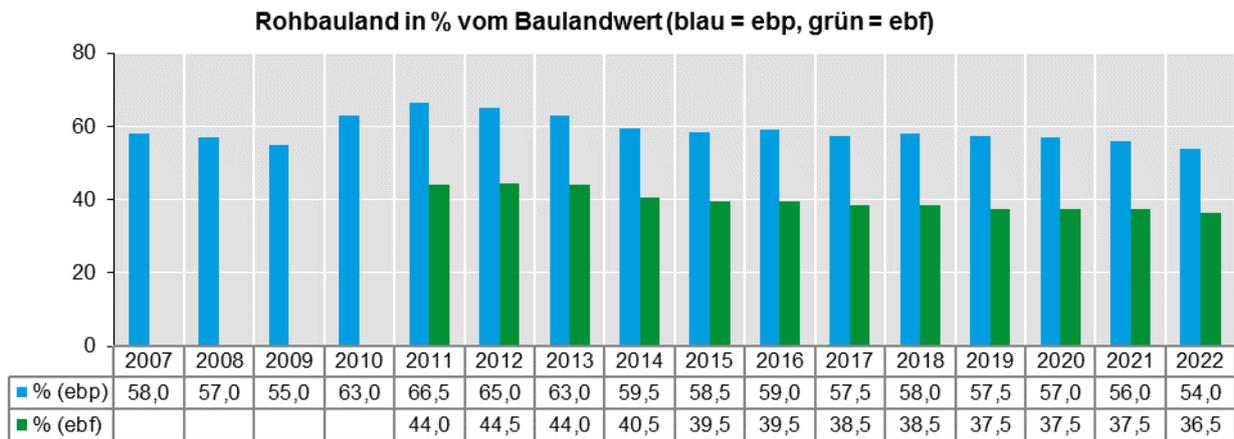
Die folgenden Werte beziehen sich auf Rohbauland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2019 – 2022):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung \pm in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebf)	36,5	± 17	36,0	23	9 - 89

Die folgenden Werte beziehen sich auf Rohbauland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2019 – 2022):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebp)	54,0	±25,0	53,0	23	9 - 89

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 nicht abzuleiten. Die Ankaufpreise für gewerbliches Bauerwartungs- oder Rohbauland werden insbesondere durch die Städte und Gemeinden bestimmt.

Aus den Daten von 2017 - 2022 wurden folgende Werte ermittelt:

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in €/m²	Standardabweichung ± in €/m²	Median in €/m²	Anzahl	mittlere Fläche in m²
Bauerwartungsland bzw. Rohbauland für Gewerbe	9,95	±3,75	9,85	11	18 900

Im Durchschnitt werden 21 % vom nächstgelegenen Gewerbebodenrichtwert bezahlt. Dieser liegt im Mittel bei 45 €/m² (Median 40 €/m²) bei einer Standardabweichung von 20 €/m².

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 - 2022 (2015, 2020, 2021 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Ausgleichsflächen	2,65	±1,45	2,25	21	6100

Die veräußerten Flächen reichten von 550 m² bis 24 500 m² (Median 4190 m²). Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

4.6.2 Abbauand

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

Aus den Daten von 2003 - 2022 (2008, 2009, 2013, 2016, 2018 - 2021 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Abbauand	4,65	±3,35	4,25	19	6700

Der Mittelwert bezieht sich auf den Bodenwert incl. des Wertes des Abbaumaterials. Die veräußerten Flächen reichten von 360 m² bis 19 500 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 (z. B. Regenrückhaltebecken, Pumpstationen, Kläranlagen) zu bauen. Diese Maßnahmen liegen überwiegend im Außenbereich.

Aus den Daten von 2012 - 2020 (2018, 2021, 2022 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

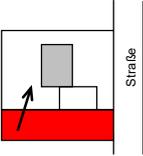
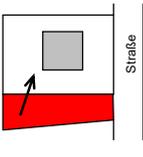
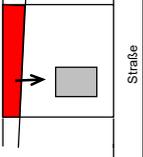
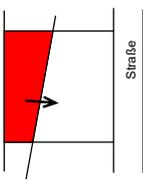
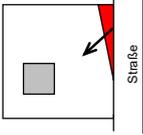
Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Ver- und Entsorgungsflächen	3,70	±1,90	3,50	25	3100

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.

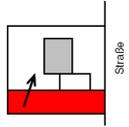
Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 367 Kauffälle der Jahre 2018 bis 2022 untersucht und in Relation zum lagetypischen Bodenrichtwert (ebf) gebracht.

	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				
	2018 - 2022	71	± 32	74	56
	b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z.B. als Stellflächen genutzt)				
	2018 - 2022	62	± 30	63	129
	c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich				
	2018 - 2022	52	± 34	44	94
2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke					
	Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks <u>wesentlich</u> verbessert bzw. ermöglicht wird				
	2018 - 2022	67	± 27	68	38
3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger					
	Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche				
	2018 - 2022	56	± 24	50	50

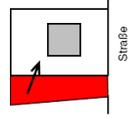
* = bezogen auf den lagetypischen Bodenrichtwert

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

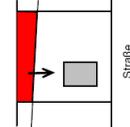
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken



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



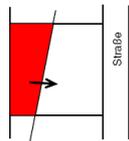
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)



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

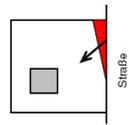
Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
2008	86	41	21
2009	84	47	27
2010	86	57	31
2011	71	60	38
2012	87	61	37
2013	88	60	40
2014	86	56	40
2015	84	62	39
2016	92	65	37
2017	90	70	38
2018	87	65	43
2019	85	66	44
2020	85	63	42
2021	76	66	44
2022	71	62	52

2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke



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

3.) Straßenandrück- veräußerungen 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
2019	73	53
2020	71	55
2021	72	56
2022	67	56

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. Zusätzliche Bestimmungen finden sich in der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung). §37 Abs. 1 der GrundWertVO NRW bestimmt, dass die Bodenrichtwerte jeweils zum 1. Januar eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln sind.

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> abrufbar.

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 1.1.2023) finden Sie u.a. folgende Geoinformationen: Luftbilder, Flächennutzungspläne, Trinkwasserschutzzonen, Landschaftspläne, Informationen zum Landschafts- und Naturschutz, Bodenschätzungsergebnisse sowie die Karten des Liegenschaftskatasters. Für einige Gemeinden sind Informationen zur Abgrenzung von Ortslagensatzungen, Bebauungsplänen 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 legal 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 Einzelanlagen 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, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich (vergl. §40 Absatz 5 ImmoWertV). Der Wert solcher 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.

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.

Bis einschließlich des Stichtages 01.01.2021 legte der Ausschuss parallel dazu in gleicher Zahl Bodenrichtwerte für die mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebauten LW-Flächen fest; hier erfolgte eine Rundung in Stufen von jeweils 1 €.

Ab dem Jahr 2022 wird auf die mehrstufige Lagebeurteilung für landwirtschaftliche Betriebsflächen ebenso verzichtet, wie auf die bislang vorhandenen individuellen grafischen Abgrenzungen. Der Ausschuss beschließt lediglich einen Bodenrichtwert pro Gemeinde in jeweils mittlerer Lage.

In der Folge wurden rd. 1.800 Teilzonen bzw. Teilflächen des faktischen Wohnbaulands sachkundig den beschlossenen Bodenrichtwertzonen innerhalb der jeweiligen Gemeinde zugeordnet.

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

4.7.3 Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Bauflächen

Bedingt durch den geringen Grundstücksverkehr und zur Vermeidung von Wertangaben für Einzelobjekte wurden zum Stichtag 01.01.2018 die bislang bereits vorhandenen Bodenrichtwerte für gewerbliches Bauland neu strukturiert 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 überplanten Außenbereich“ gilt auch hier, dass die ausgewiesenen Bodenrichtwertniveaus innerhalb einer Kommune jeweils eine Bodenrichtwertzone bilden. So können gegebenenfalls erforderliche Zu- und Abschläge aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten angebracht werden.

4.7.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind auf Basis der 2023er Bodenrichtwerte beschlossen. Diese sind für Grundstücksbewertungen i.d.R. nicht geeignet. Im konkreten Einzelfall sollte der entsprechende Bodenrichtwert bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt oder über www.boris.nrw.de, www.bodenrichtwerte-boris.de bzw. <https://rio.obk.de> eingesehen werden.

Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2023 für Wohnbauflächen sowie der daraus abgeleiteten Bodenrichtwerte (BRW) (alphabetisch)

Gemeinde Ortschaft	gebietstypische Werte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus			prozentual abgeleitete BRW für Wohnbauflächen im Außenbereich (70%)				prozentual abgeleiteter BRW für landwirtschaftliche Betriebsflächen (20%)
	gute Lage [€/m ² / BRW -Nr. / Position]	mittlere Lage [€/m ² / BRW -Nr. / Position]	mäßige Lage [€/m ² / BRW -Nr. / Position]	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßig/mittel Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]
Bergneustadt								
Bergneustadt	160	140	115					
	400623	405223	404523					
	Gartenstr.	Pemze	Hackenberg					
dörfliche Lagen	130	95	85	90	65	-	60	19
	410123	412723	412123					
	Belmicke	Brelöh	Hüngringhausen					
Engelskirchen								
Engelskirchen	220	165	140					
	802423	813723	818023					
	Hardt	Ründeroth	Loope					
dörfliche Lagen	145	130	115	100	90	-	80	26
	806823	810123	820323					
	Schnellenbach	Stiefelhagen	Vordersteimel					
Gummersbach								
Gummersbach	260	180	130					
	1200823	1268723	1212023					
	Emmastr. / Idastr.	Alexander-Fleming- Str.	Reininghausen					
dörfliche Lagen	155	130	110	110	90	-	75	26
	1218523	1213523	1252123					
	Lantenbach	Gummeroth	Lobscheid					
Hückeswagen								
Hückeswagen	240	200	175					
	1601423	1606323	1602723					
	Brüder-Grimm-Str.	Wiehagen / Am Raspenhaus	Pixberger Str. / Frohnhauser Weg					
dörfliche Lagen	200	165	130	140	115	105	90	33
	1601123	1617623	-					
	Kleineichen	Pleuse	(fiktiv)					
Lindlar								
Lindlar	240	190						
	2001223	2000523						
	Schwalbenweg	Am Weilsberg						
dörfliche Lagen	195	170	115	135	120	100	80	34
	2046423	2009223	2010923					
	Schönenborn	Hartegasse	Breun					

Fortsetzung der gebietstypischen Werte für Wohnbauflächen**Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2023
für Wohnbauflächen sowie der daraus abgeleiteten Bodenrichtwerte (BRW)
(alphabetisch)**

Gemeinde Ortschaft	gebietstypische Werte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus			prozentual abgeleitete BRW für Wohnbauflächen im Außenbereich (70%)				prozentual abgeleiteter BRW für landwirtschaftliche Betriebsflächen (20%)
	gute Lage [€/m ² / BRW-Nr. / Position]	mittlere Lage [€/m ² / BRW-Nr. / Position]	mäßige Lage [€/m ² / BRW-Nr. / Position]	gute Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]	mäßig/mittel Lage [€/m ²]	mäßige Lage [€/m ²]	mittlere Lage [€/m ²]
Marienheide								
Marienheide	165	145						
	2401523	2434923						
	Hermannsbergstr.	Hüttenbergstr.						
dörfliche Lagen	165	115	90	115	80	-	65	23
	2413323	2418823	2405223					
	Müllenbach	Däinghausen	Höfel					
Morsbach								
Morsbach	120	105	95					
	2800423	2800923	2801223					
	Flurstraße	Obere Kirchstr.	Alzerberg					
dörfliche Lagen	95	90	80	65	65	-	55	18
	2803523	2817423	2818623					
	Hahn	Appenhagen	Überholz					
Nümbrecht								
Nümbrecht	180	170	135					
	3202823	3203523	3202723					
	Am Ehrenmal	Breidenbacher Weg	Eckenbacher Hardt					
dörfliche Lagen	135	115	95	95	80	-	65	23
	3224723	3204623	3230923					
	Marienberghausen	Breunfeld	Niederbreidenbach					
Radevormwald								
Radevormwald	240	210	190					
	3602023	3603623	3611223					
	Ispringrader Str.	Carl-Diem-Str.	Elberfelder Str.					
dörfliche Lagen	175	145	115	125	100	90	80	29
	3621123	3626123	3619423					
	Oberönkfeld	Wönkhausen	Vorm Baum					
Reichshof								
Eckenhagen/ Denklingen	160	120						
	4019423	4001223						
	Auf der Höhe (E.)	Burgbergweg (D.)						
dörfliche Lagen	120	105	85	85	75	-	60	21
	4042523	4012723	4020323					
	Sinspert	Alpe	Windfus					
Waldbröl								
Waldbröl	160	130	110					
	4433923	4400323	4404523					
	Weidenfeld / Löher Weg	Eichendorffweg	Tumerstr.					
dörfliche Lagen	120	105	85	85	75	-	60	21
	4411423	4405223	4419523					
	Hemesdorf (Erlengrund)	Grünenbach	Schönenbach					
Wiehl								
Wiehl	240	180	130					
	4800723	4800423	4800323					
	Bitzenweg	Richard-Wagner- Str.	Altklef					
dörfliche Lagen	145	130	110	100	90	-	75	26
	4817723	4820523	4813423					
	Marienhagen	Angfurten	Weiershagen					
Wipperfürth								
Wipperfürth	200	175	140					
	5207123	5210523	5211923					
	Weberstr.	Ringstr.	Gaulstr.					
dörfliche Lagen	165	140	110	115	100	90	75	28
	5223023	5228823	5215923					
	Kreuzberg	Hönnige	Egen					

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 01.01.2023

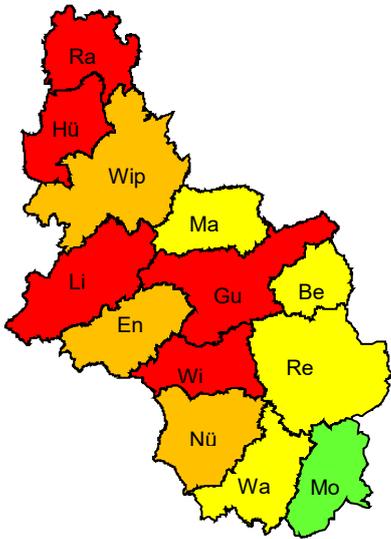
für gewerbliche Bauflächen

(alphabetisch)

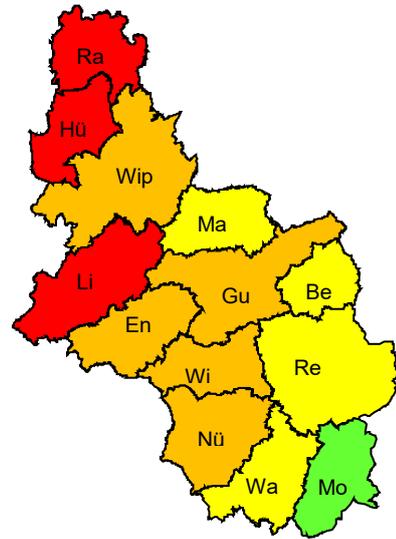
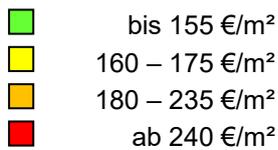
Stadt / Gemeinde	gute Lage [€/m ² / BRW-Nr. / Position]	mittel/gut Lage €/m ² / BRW-Nr. / Position	mittlere Lage €/m ² / BRW-Nr. / Position	mäßig/mittel Lage €/m ² / BRW-Nr. / Position	mäßige Lage €/m ² / BRW-Nr. / Position
Bergneustadt	45 401822 Dörspestr. / Lingesten		40 405823 Pernze		30 412322 Hackewiese
Engelskirchen	60 815122 Büchlerhausen		50 822022 Overather Str.		40 813322 Oststr.
Gummersbach	55 1213422 Herreshagen	45 1234522 Rebbelroth	40 1246022 Dieringhauser Str.	35 1221222 Niedermhagen	30 1262022 Wegescheid
Hückeswagen	60 1605022 Winterhagen		45 1633422 Kobeshofen		35 1633122 Mühlenberg
Lindlar	65 2021822 Klause		45 2024322 Bolzenbach		35 2017122 Niederhabbach
Marienheide	50 2411222 Rodt		40 2400422 Am Krüenberg		30 2421922 Hüttenemühle
Morsbach	40 2804622 Lichtenberg (Nordwest)		30 2810022 Schlechtingen		25 2820322 Erblingen
Nümbrecht	45 3226522 Eisenroth		35 3204522 Gaderoth / Breunfeld		30 3213322 Malzhagen
Radevormwald	60 3604122 Radevormwald / Rädereichen		45 3601822 Industriestr.		35 3614422 Dahlerau
Reichshof	50 4044122 Wehrath		35 4005522 Euelerhammer	30 4021422 Blankenbacher Str.	25 4004822 Am Bahnhof
Waldbröl	45 4412022 Friedrich-Engels-Str.		40 4411822 Industriestr.		35 4403822 Morsbacher Str.
Wiehl	65 4814722 Am Verkehrskreuz / Bomig-West	50 4814922 Albert-Einstein-Str. / Bomig-Ost	40 4801122 Ohlerhammer		35 4807022 Mühlen
Wipperfürth	55 5272322 Hämmern		45 5200822 Am Stauweiher		35 5236422 Egerpohl

4.7.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe

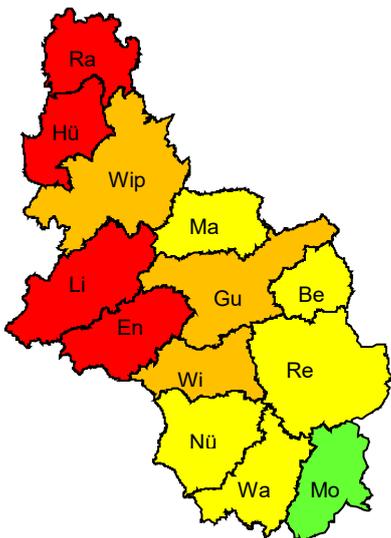
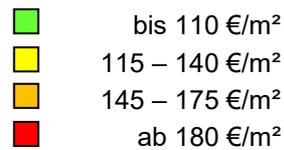
Nachfolgende Grafiken zeigen die Durchschnittswerte in den entsprechenden Lagen:



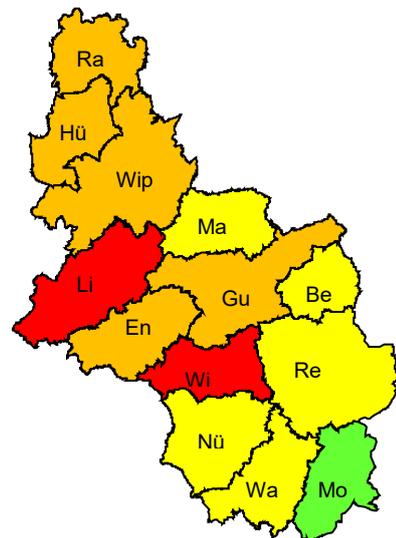
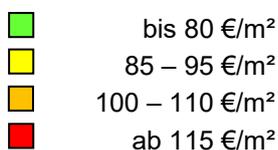
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau
gute Wohnlage (jeweilige Hauptgemeindeorte)



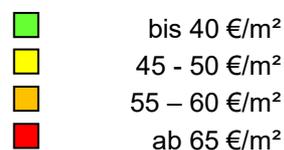
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau
mittlere Wohnlage (Hauptgem.ort/Dorflage)



Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau
mäßige Wohnlage (Dorflagen)



Gewerbebauland, gute Lage



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 Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 770 m². Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1000 m² und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 720 Kauffälle der Jahre 2020 bis 2022 untersucht. Im Ergebnis zeigen sich die Umrechnungskoeffizienten im Vergleich zu den vorangegangenen Jahren weiterhin stabil.

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:

$$y = (-0,0342) x + 124,8 \quad (x = \text{Grundstücksgröße})$$

Das untersuchte Datenmaterial beinhaltet zwar Flächen zwischen 250 und 1500 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

$$y_{600} = (-0,0342) \times 600 + 124,8 = 104,28$$

$$y_{450} = (-0,0342) \times 450 + 124,8 = 109,41$$

Umrechnung:
 $130 \text{ €/m}^2 \times 109,41/104,28 = 136,40 \text{ €/m}^2$

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	1,07	1,10	1,14
450	1,05	1,08	1,12
500	1,03	1,07	1,11
550	1,02	1,05	1,09
600	1,00	1,03	1,07
650	0,98	1,02	1,05
700	0,97	1,00	1,04
750	0,95	0,98	1,02
800	0,93	0,97	1,00
850	0,92	0,95	0,98
900	0,90	0,93	0,96
950	0,89	0,92	0,95
1000	0,87	0,90	0,93
1050	0,85	0,88	0,91
1100	0,84	0,86	0,89

Anwendungsbeispiel:

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

Umrechnung:
 130 €/m² x 1,05 = 136,50 €/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_(GFZ_v) = Gesuchter Bodenwert des vorhandenen bzw. zu bewertenden Grundstücks mit GFZ_v

BRW_(GFZ_s) = 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

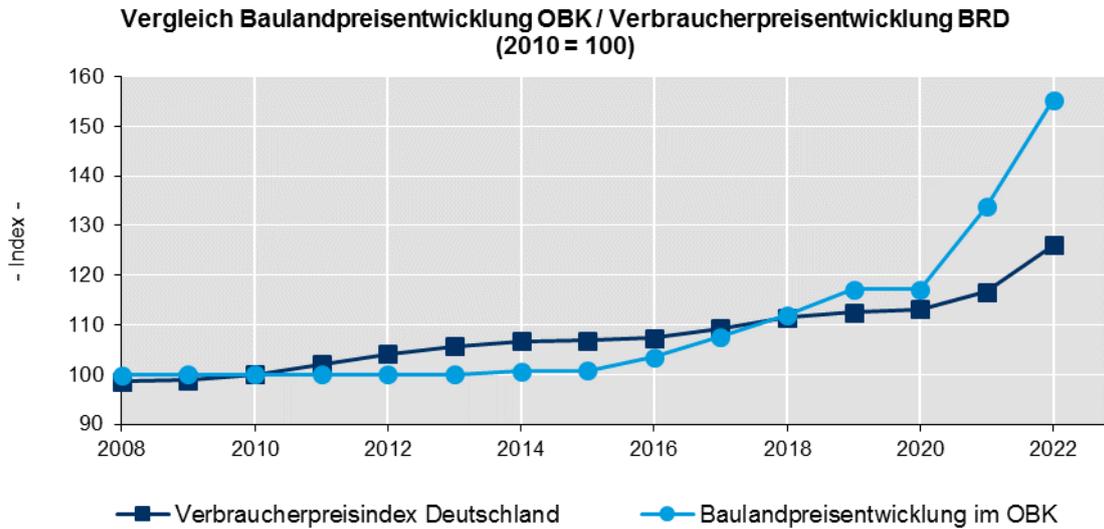
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden (§18 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung der einzelnen Indizes bilden die Daten der Kaufpreissammlung bzw. die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Bodenrichtwerte.

Jahr	1995 = 100	2010 = 100
1995	100,0	65,5
1996	110,3	72,2
1997	113,6	74,4
1998	117,5	77,0
1999	121,9	79,9
2000	129,6	84,9
2001	132,4	86,7
2002	137,9	90,3
2003	145,3	95,2
2004	148,5	97,2
2005	150,6	98,6
2006	151,9	99,5
2007	152,5	99,9
2008	152,5	99,9
2009	152,7	100,0
2010	152,7	100,0
2011	152,7	100,0
2012	152,7	100,0
2013	152,7	100,0
2014	153,6	100,6
2015	153,9	100,8
2016	158,0	103,5
2017	164,4	107,6
2018	171,0	112,0
2019	178,9	117,2
2020	178,9	117,2
2021	204,4	133,8
2022	237,1	155,3

Auf die Auflistung der Preisindexreihen der vergangenen Jahre wurde verzichtet.

Diese sind in den Fachinformationen / Grundstücksmarktberichten der zurückliegenden Jahre zu finden.

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



Quelle: Statistisches Bundesamt

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)

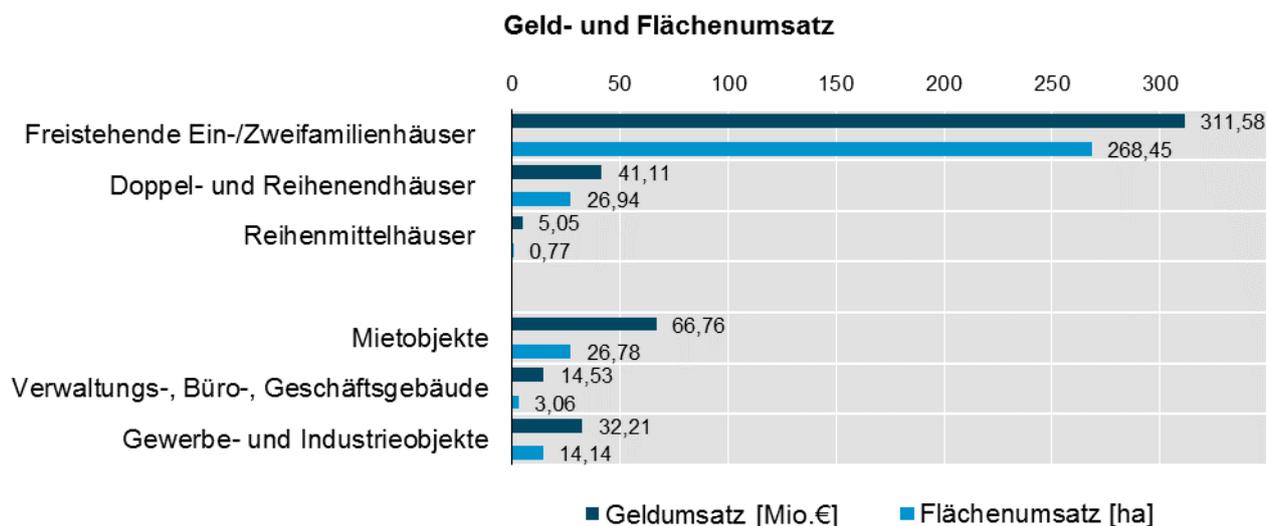


BORISplus.NRW als Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen beinhaltet neben den Bodenrichtwerten weitere Daten zum Immobilienmarkt (Grundstücksmarktberichte, ...).

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 des Gebäudetyps nicht ohne erheblichen Mehraufwand möglich ist.

Gebäudenutzung	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser (gesamt)	1367	357,74	296,16
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	1156	311,58	268,45
Doppel- und Reihenendhäuser	188	41,11	26,94
Reihenmittelhäuser	23	5,05	0,77
Mietobjekte	149	66,76	26,78
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	12	14,53	3,06
Gewerbe- und Industrieobjekte	45	32,21	14,14
sonstige bebaute Objekte - nicht zuzuordnen	87	46,60	66,60
Summe	1660	517,84	406,74



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	67	17,22	8,19
Engelskirchen	81	21,63	7,12
Gummersbach	195	56,67	45,04
Hückeswagen	40	9,25	3,84
Lindlar	78	26,72	9,98
Marienheide	75	21,75	69,18
Morsbach	61	12,91	9,94
Nümbrecht	96	27,55	15,54
Radevormwald	50	13,12	20,87
Reichshof	125	26,88	26,99
Waldbröl	89	26,50	20,66
Wiehl	153	37,02	25,25
Wipperfürth	46	14,35	5,86
OBK	1156	311,58	268,45

Doppel- und Reihenhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	10	2,31	0,42
Engelskirchen	15	3,51	0,67
Gummersbach	34	6,65	2,30
Hückeswagen	15	4,62	0,54
Lindlar	14	3,64	6,65
Marienheide	8	1,96	5,40
Morsbach	3	0,46	0,16
Nümbrecht	11	2,07	0,73
Radevormwald	22	4,79	1,13
Reichshof	12	2,34	6,17
Waldbröl	13	2,00	0,68
Wiehl	20	4,43	1,01
Wipperfürth	11	2,33	1,09
OBK	188	41,11	26,94

Reihenmittelhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	2	0,46	0,05
Engelskirchen	1	1)	
Gummersbach	5	1,42	0,15
Hückeswagen	4	0,90	0,10
Lindlar	0		
Marienheide	0		
Morsbach	0		
Nümbrecht	0		
Radevormwald	6	1,11	0,30
Reichshof	0		
Waldbröl	1	1)	
Wiehl	2	0,36	0,04
Wipperfürth	2	0,62	0,04
OBK	23	5,05	0,77

1) keine Angabe aus Datenschutzgründen

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

Klasse in Tsd. €	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis					OBK
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal	
< 50	6	5	15	1	8	19	7	31	4	2	8	20	4	130
< 100	3	1	1	6	4	10	3	11	6	6	4	11	5	71
< 150	4	9	8	4	8	19	7	15	10	13	7	15	5	124
< 200	8	5	7	4	10	31	12	16	9	13	13	19	15	162
< 250	8	8	10	10	10	38	6	22	12	9	13	19	18	183
< 300	8	13	6	7	18	36	8	20	14	6	13	14	12	175
< 350	7	10	7	5	11	29	14	18	8	8	17	9	15	158
< 400	7	9	10	7	17	16	8	19	5	3	15	17	14	147
< 450	2	10	7	4	3	7	6	9	3	2	6	7	3	69
< 500	3	9	3	7	4	9	7	6	3	2	4	2	6	65
ab 500	3	13	4	4	4	20	5	8	5	0	7	4	6	83

5.1.1 Durchschnittspreise

5.1.1.1 Einzelhäuser

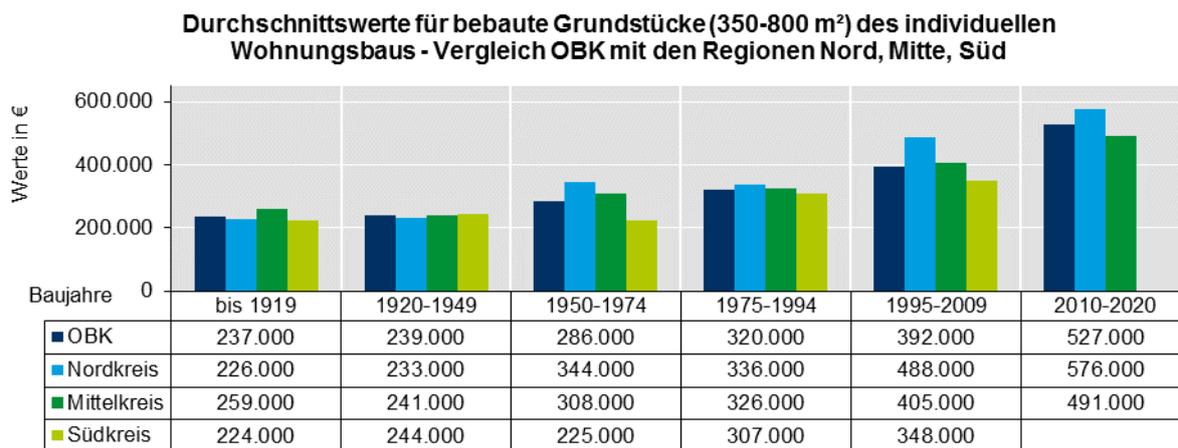
Nachfolgende zwei Tabellen zeigen gemeindeweise die Durchschnittswerte freistehender wiederverkaufter Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser). Entsprechend den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses wurden lediglich Objekte mit einer **Grundstücksfläche von 350 m² bis 800 m²** berücksichtigt. Darüber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

Gemeinde	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m ²	Anzahl
Bergneustadt	288.467	595	149	1962	123	23
	±115.242	±115	±38	±33	±11	
Engelskirchen	301.425	584	135	1967	137	36
	±100.927	±124	±26	±26	±30	
Gummersbach	297.273	629	162	1950	121	62
	±142.236	±114	±53	±35	±33	
Hückeswagen	284.395	518	134	1971	170	19
	±128.954	±106	±36	±34	±42	
Lindlar	337.649	605	141	1956	183	33
	±156.534	±124	±39	±46	±31	
Marienheide	303.813	594	131	1966	130	29
	±107.844	±118	±30	±49	±30	
Morsbach	195.810	604	149	1965	83	21
	±65.905	±106	±26	±20	±15	
Nümbrecht	298.579	609	158	1962	111	38
	±113.500	±128	±47	±44	±21	
Radevormwald	298.000	581	127	1960	164	21
	±165.445	±134	±39	±40	±38	
Reichshof	244.107	601	148	1961	93	39
	±117.260	±119	±60	±53	±18	
Waldbröl	298.031	607	160	1972	107	32
	±120.028	±123	±37	±31	±17	
Wiehl	277.714	620	149	1971	122	48
	±135.124	±129	±46	±30	±21	
Wipperfürth	306.769	594	153	1946	139	13
	±153.850	±109	±22	±26	±20	
OBK	288.321	602	147	1962	127	414
	±130.945	±123	±44	±39	±37	

Die Aufteilung nach Baujahresklassen erfolgt für den gesamten Oberbergischen Kreis, da gemeindebezogen zu wenig Datenmaterial zur Verfügung steht (das Baujahr stand nur bei 262 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m ²	Anzahl
bis 1919	237.451 ±103.117	595 ±133	152 ±58	1887 ±29	126 ±39	40
1920-1949	238.895 ±61.329	589 ±123	126 ±39	1934 ±5	118 ±32	19
1950-1974	285.732 ±129.598	632 ±117	141 ±39	1962 ±7	127 ±40	86
1975-1994	320.208 ±77.498	611 ±128	158 ±46	1982 ±6	123 ±36	63
1995-2009	392.472 ±112.665	562 ±137	149 ±39	2001 ±4	130 ±36	44
2010-2020	527.000 ±107.942	571 ±118	140 ±17	2014 ±2	167 ±43	10
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial					

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



(Leerfeld = keine Angabe aus Datenschutzgründen)

5.1.1.2 Doppelhäuser und Reihenhäuser

Nachfolgende zwei Tabellen zeigen die Durchschnittswerte wiederverkaufter Doppel- und Reihenhäuser (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 €	Grundstücks- größe in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m ²	Anzahl
OBK	243.452	371	125	1956	136	79
	±98.623	±66	±30	±52	±43	

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (das Baujahr stand nur bei 54 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m ²	Anzahl
bis 1949	164.922	369	133	1883	112	16
	±56.653	±63	±46	±36	±31	
1950-1974	221.273	361	114	1962	147	11
	±87.876	±65	±33	±6	±29	
1975-1994	277.771	354	128	1986	142	14
	±90.814	±62	±21	±5	±46	
1995-2020	357.762	345	124	2003	157	13
	±75.064	±69	±11	±6	±47	
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial					

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

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

	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m ²	Anzahl
OBK	232.776	667	132	1951	126	47
	±105.254	±125	±27	±29	±37	

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (das Baujahr stand nur bei 23 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m ²	Anzahl
bis 1949	229.333	618	140	1922	128	9
	±63.742	±115	±38	±15	±34	
1950-1974	262.167	662	121	1957	140	9
	±101.589	±117	±14	±7	±39	
1975-2020	362.800	684	148	1993	117	5
	±116.218	±158	±29	±16	±38	
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial					

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

In den Jahren 2020 und 2021 wurden auch **Neubauten von Doppelhaushälften sowie Reihenedelhäuser im Wohnungseigentum** verkauft. Hier konnten 3 Kauffälle ausgewertet werden. Der Durchschnittswert solcher Eigentumswohnungen betrug **rd. 492.000 €** bei einer Standardabweichung von ±20.000 €. Dies entspricht einem Durchschnittswert von rd. 2.900 €/m²-Wohnfläche (mittl. Wohnfläche 164 m²).

Im Jahr 2022 wurden auch **Doppelhaushälften sowie Reihenedelhäuser in Form von Wohnungseigentum weiterverkauft** (kein Neubau). Es konnten 13 Kauffälle ausgewertet werden. Der Durchschnittswert solcher Eigentumswohnungen betrug **rd. 260.000 €** bei einer Standardabweichung von ±85.000 €. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 120 m² (±15 m²). Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 750 m² (±290 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 €	Grundstücks- größe in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m ²	Anzahl
OBK	256.333	233	113	1981	165	12
	±66.774	±32	±19	±14	±40	

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

5.1.2 Vergleichsfaktoren

Wie in den Vorjahren wurden die Vergleichsfaktoren 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 und 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 Sachwertfaktoren wurden erstmalig im Jahr 2016 vier Bodenrichtwertgruppen getrennt ausgewertet, ab 2018 dann drei Gruppen (siehe Kap. 5.1.4). Diese Eingruppierung wird nun erstmalig auch bei den Vergleichsfaktoren vorgenommen.

Bei den Einfamilienhäusern mit und ohne Einliegerwohnung sowie bei den Doppel- und Reihenendhäusern konnten Kaufpreisunterschiede zwischen den drei Bodenrichtwertgruppen festgestellt werden. Dies entspricht auch den empirischen Beobachtungen, die der Gutachterausschuss über lange Jahre gemacht hat. Für die Gebäudearten Reihemittelhäuser, Zwei- und Dreifamilienhäuser standen nicht genügend Kaufpreise zur Verfügung, um 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 (2022 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. 620.000 Euro
- Wohnflächen zwischen 70 und 260 m² bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnflächen zwischen 140 und 300 m² bei Dreifamilienhäusern
- Grundstücksgröße zw. 230 und 2000 m² bei freisteh. Einfamilienh. mit/ohne Einliegerwhg.
- Grundstücksgröße zwischen 170 und 400 m² bei Einfamilienh. als Reihemittelhaus
- Grundstücksgröße zwischen 190 und 1000 m² bei Einfamilienh. als Doppel- und Reihenendh.
- Grundstücksgröße zwischen 310 und 1650 m² bei Zwei- und Dreifamilienhäusern
- Kaufpreise aus 2021 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 (2021 - 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 (BRW 105 – 134 €/m²): Baujahr 1980 (2022 abz. 1980 = 42), Wohnfläche 130 m²,
BRW 120 €/m², Grundstücksgröße 800 m²:

	2022 abz. Baujahr	Wohnfläche	Boden- richtwert	Grundstücks- größe	Konstante
	a	b	c	d	K
Faktor aus Regression	-2495,7	669,2	862,0	5,3	224992,0
Tatsächliche Verhältnisse	42	130 m ²	120 €/m ²	800 m ²	
Multiplikation	-104.819	86.996	103.440	4.240	224.992

$$-2495,7 \times 42 + 669,2 \times 130 + 862,0 \times 120 + 5,3 \times 800 + 224.992,0 = \text{vorläufiger Vergleichswert}$$

$$-104.819 + 86.996 + 103.440 + 4.240 + 224.992 = 314.849 \text{ €}$$

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

vorläufiger Vergleichswert	314.849 €	
abz. Baumängel z.B.	- 20.000 €	
zuz. Schuppen z.B.	+ 3.000 €	
Vergleichswert	331.849 €	gerundet 332.000 €

Hinweis:

Gebäude mit Baujahren zwischen 1940 und 1960 können zwar baujahresmäßig einer Formel zugerechnet werden (siehe folgende Seiten), fallen aber in einen Bereich, der statistisch unsicher ist. Hier empfiehlt der Gutachterausschuss zwei Berechnungen durchzuführen (Vergleichswertberechnung für Baujahr 1850-1949 und für Baujahr 1950-2013) und anschließend die Ergebnisse zu werten und ggf. zu mitteln.

Beispiel:

Einfamilienhaus (BRW 105 – 134 €/m²): Baujahr 1950 (2022 abz. 1950 = 72), Wohnfläche 130 m²,
BRW = 120 €/m², Grundstücksgröße 800 m²:

$$-41,9 \times 72 + 728,6 \times 130 + 1021,3 \times 120 + 68,6 \times 800 - 43.965 = 225.172 \text{ €}$$

$$-2495,7 \times 72 + 669,2 \times 130 + 862,0 \times 120 + 5,3 \times 800 + 224.992 = 239.978 \text{ €}$$

gemittelt und gerundet = 233.000 €

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 flacher als bei den jüngeren Gebäuden der Baujahre ab 1950.

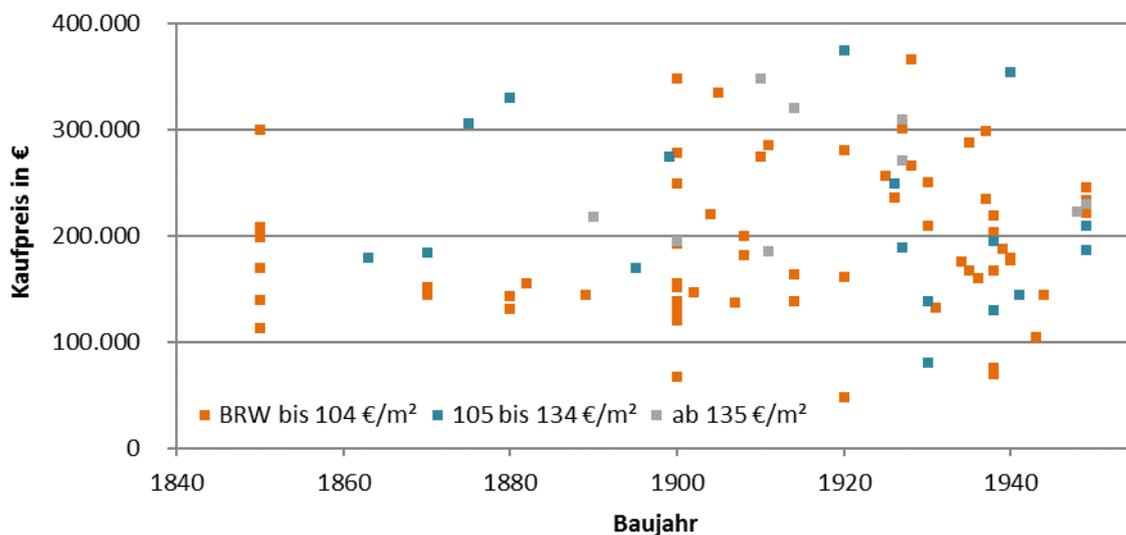
Vergleichswerte:

freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung Baujahr 1850 bis 1949 (Daten aus 2018 bis 2022)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2022 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-41,9	728,6	1021,3	68,6	-43.965,3	94
Spanne	80 - 152 (Bj. 1870 - 1942)	90 - 163 m ²	65 - 135 €/m ²	423 - 1493 m ²		

Verwendete Kauffälle nach Region:

BRW-Niveau	bis 104 €/m ²	105 bis 134 €/m ²	ab 135 €/m ²
Anzahl	65	17	9
Nord	2	2	7
Mitte	37	8	2
Süd	26	7	0

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



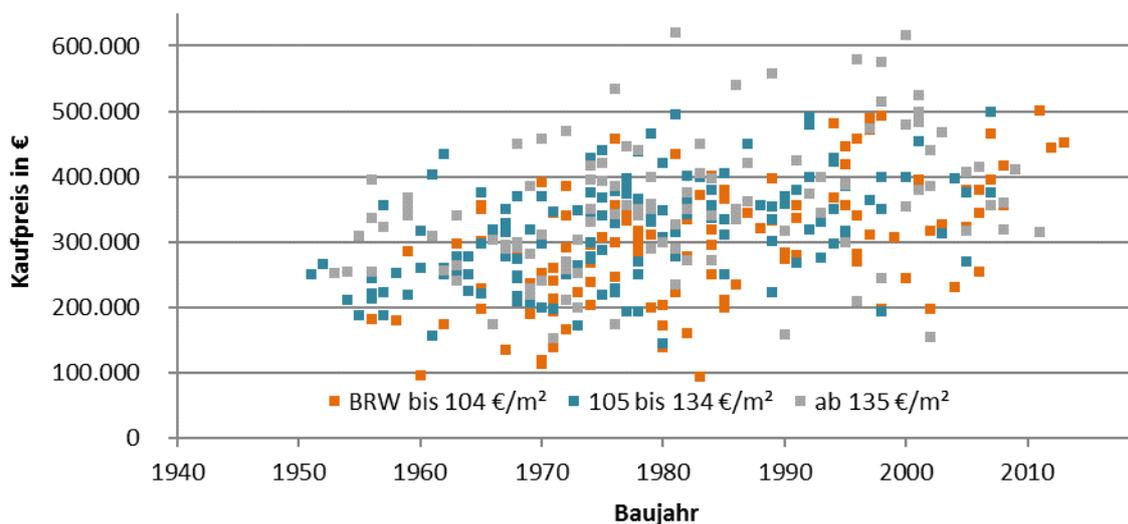
Vergleichswerte:

freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung Baujahr 1951 bis 2013 (Daten aus 2021 bis 2022)						
Bodenrichtwertniveau bis 104 €/m ²						
	2022 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2559,6	1162,7	1782,3	8,0	76.564,8	120
Spanne	17 - 57 (Bj. 1965 - 2005)	94 - 200 m ²	70 - 100 €/m ²	453 - 1311 m ²		
Bodenrichtwertniveau 105 bis 134 €/m ²						
	2022 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2495,7	669,2	862,0	5,3	224.992,0	141
Spanne	27 - 62 (Bj. 1960 - 1995)	110 - 194 m ²	105 - 130 €/m ²	474 - 1237 m ²		
Bodenrichtwertniveau ab 135 €/m ²						
	2022 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2419,2	1009,1	611,0	60,5	167.549,4	110
Spanne	20 - 61 (Bj. 1961 - 2002)	95 - 199 m ²	140 - 190 €/m ²	377 - 1141 m ²		

Verwendete Kauffälle nach Region:

BRW-Niveau	bis 104 €/m ²	105 bis 134 €/m ²	ab 135 €/m ²
Anzahl	120	141	110
Nord	2	7	52
Mitte	42	73	47
Süd	76	61	11

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



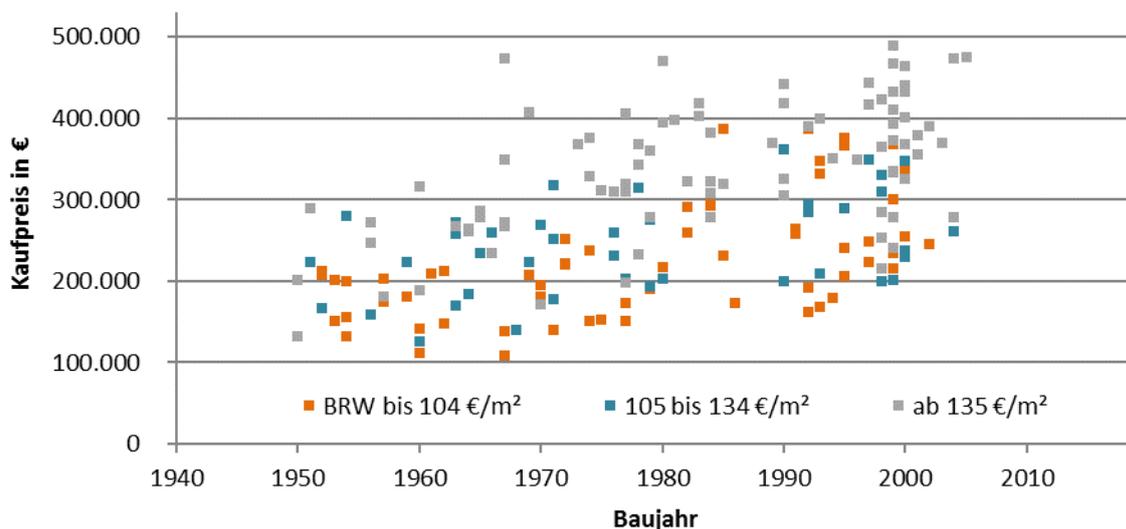
Vergleichswerte:

Doppel- und Reihenendhäuser Baujahr 1950 - 2005 (Daten aus 2018 bis 2022)						
Bodenrichtwertniveau bis 104 €/m²						
	2022 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2583,1	800,1	1454,9	99,0	56.369,0	60
Spanne	23 - 68 (Bj. 1954 - 1999)	102 - 173 m ²	70 - 100 €/m ²	295 - 763 m ²		
Bodenrichtwertniveau 105 bis 134 €/m²						
	2022 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-1580,9	661,1	124,2	3,0	214.286,9	41
Spanne	22 - 65 (Bj. 1957 - 2000)	101 - 159 m ²	105 - 130 €/m ²	297 - 732 m ²		
Bodenrichtwertniveau ab 135 €/m²						
	2022 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-3360,8	662,5	354,2	126,2	273.642,9	84
Spanne	22 - 61 (Bj. 1961 - 2000)	108 - 160 m ²	140 - 195 €/m ²	224 - 664 m ²		

Verwendete Kauffälle nach Region:

BRW-Niveau	bis 104 €/m ²	105 bis 134 €/m ²	ab 135 €/m ²
Anzahl	60	41	84
Nord	3	5	64
Mitte	26	26	18
Süd	31	10	2

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



Vergleichswerte:

Doppel- und Reihenendhäuser Baujahr 1850 - 1949 (Daten aus 2018 bis 2022)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2022 abz Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-727,1	346,1	324,1	-	166.509,5	30
Spanne	83 - 172 (Bj. 1850 - 1939)	85 - 166 m ²	80 - 170 €/m ²	246 - 648 m ²		

(die Grundstücksgröße hat keinen nachweisbaren Einfluss)

Verwendete Kauffälle nach Region:

BRW-Niveau	bis 104 €/m ²	105 bis 134 €/m ²	ab 135 €/m ²
Anzahl	15	8	7
Nord	1	1	4
Mitte	8	3	3
Süd	6	4	0

Hinweis:

Gebäude mit Baujahren zwischen 1940 und 1960 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).

weitere Vergleichswerte:

Reihenmittelhäuser Baujahre 1958 - 2007 (Daten aus 2018 bis 2022)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2022 abz Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2831,7	606,5	748,1	-	194.816,1	45
Spanne	22 - 57 (Bj. 1965 - 2000)	90 - 136 m ²	85 - 190 €/m ²	189 - 363 m ²		

(die Grundstücksgröße hat keinen nachweisbaren Einfluss)

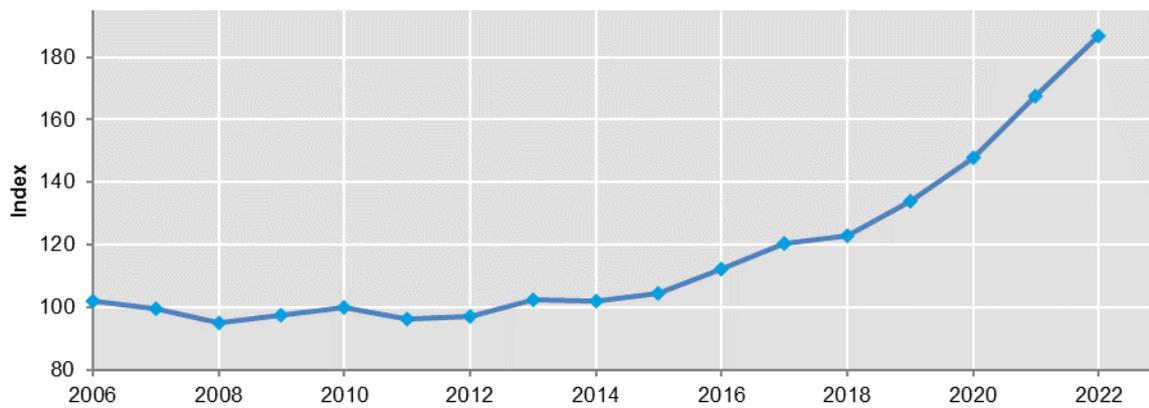
freistehende Zweifamilienhäuser Baujahr 1958 bis 2007 (Daten aus 2021 bis 2022)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2022 abz Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2161,3	872,4	1074,3	55,70	96.633,1	61
Spanne	32 - 64 (Bj. 1958 - 1990)	129 - 224 m ²	75 - 170 €/m ²	442 - 1341 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	Jahr	Index 2010=100
2006	101,9	2012	97,0	2018	122,7
2007	99,4	2013	102,5	2019	133,9
2008	95,0	2014	101,9	2020	147,8
2009	97,4	2015	104,5	2021	167,5
2010	100,0	2016	112,1	2022	186,8
2011	96,2	2017	120,5		

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



5.1.4 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für 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 2022 wurden insgesamt 268 Objekte untersucht. Für eine größere Datenmenge und somit eine detaillierte Auswertung wurden in Verbindung mit den Daten aus dem Jahr 2021 insgesamt 439 Objekte für die Ableitung der Marktanpassungskorrekturen herangezogen. Bei den verwendeten Datensätzen handelt es sich überwiegend um freistehende Gebäude (Nordkreis ca. 65% / Mittelkreis ca. 87% / Südkreis ca. 88 %). Der Anteil an Zweifamilienhäusern und Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung liegt im Nordkreis bei ca. 30%, im Mittelkreis bei ca. 25% und im Südkreis bei ca. 26 %. In den Jahren 2015 und 2021 wurden Doppel- und Reihenendhäuser sowie freistehende Gebäude getrennt untersucht. Signifikante Unterschiede konnten im Ergebnis nicht festgestellt werden, so dass beide Gruppen zusammengefasst wurden. Der Gutachterausschuss unterstellt, 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 Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Stand 11.07.2017) ermittelt.

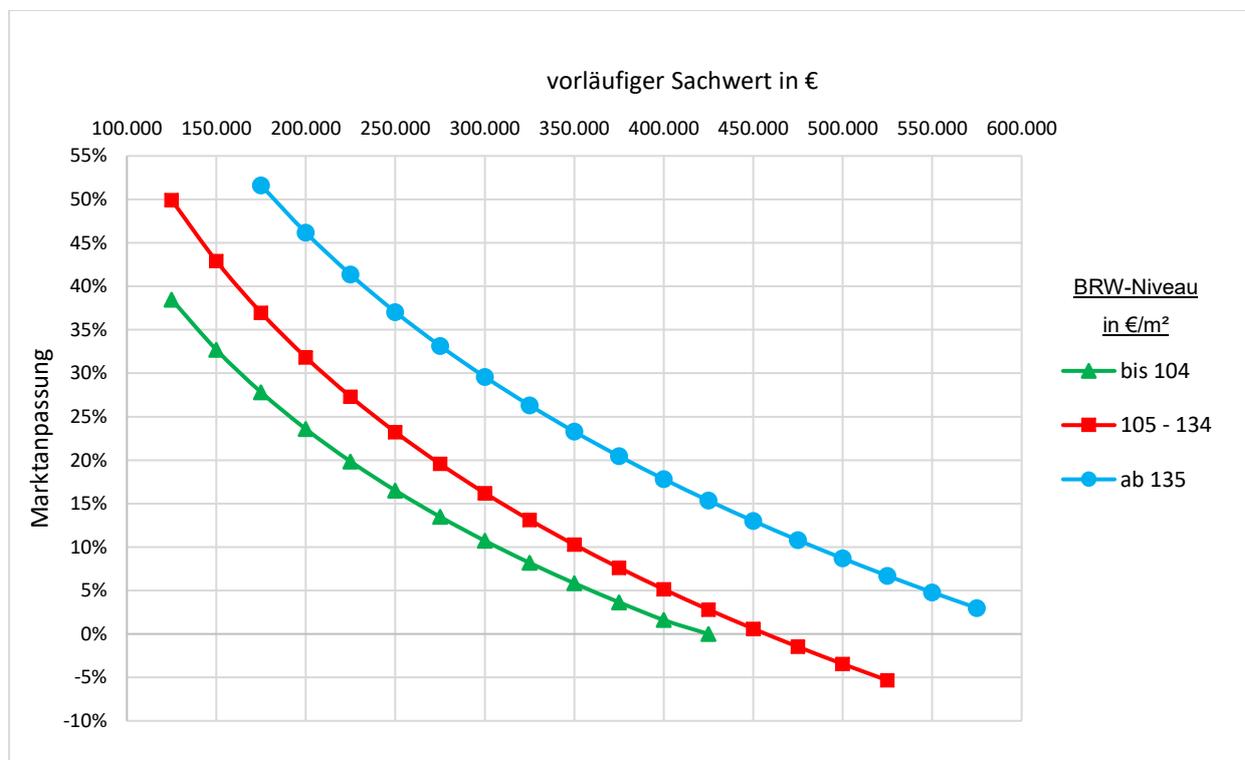
Wesentliche Modellparameter:

- Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 1 des Standardmodells der AGVGA)
- Regionalfaktor gem. § 36 (3) ImmoWertV: 1,00
- 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, ...).

Tabelle: Sachwertfaktoren in %

Bodenrichtwertniveau [€/m²]

vorläufiger Sachwert [€]	bis 104	105 - 134	ab 135
125.000	38%	50%	
150.000	33%	43%	
175.000	28%	37%	52%
200.000	24%	32%	46%
225.000	20%	27%	41%
250.000	17%	23%	37%
275.000	13%	20%	33%
300.000	11%	16%	30%
325.000	8%	13%	26%
350.000	6%	10%	23%
375.000	4%	8%	20%
400.000	2%	5%	18%
425.000	0%	3%	15%
450.000		1%	13%
475.000		-1%	11%
500.000		-3%	9%
525.000		-5%	7%
550.000			5%
575.000			3%

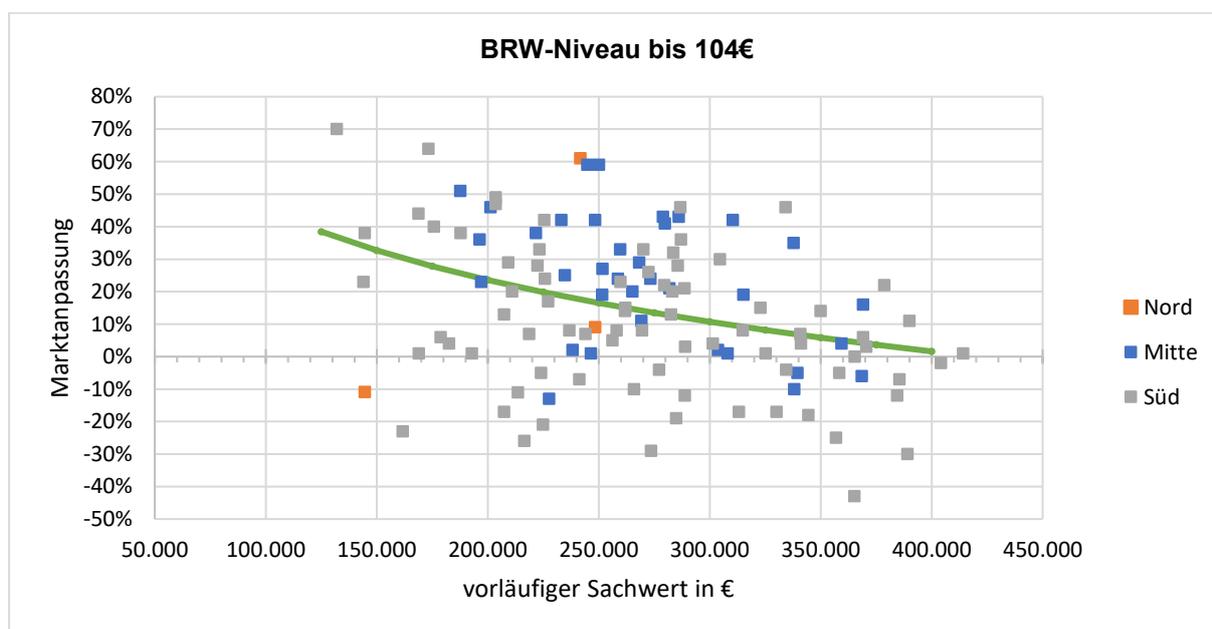


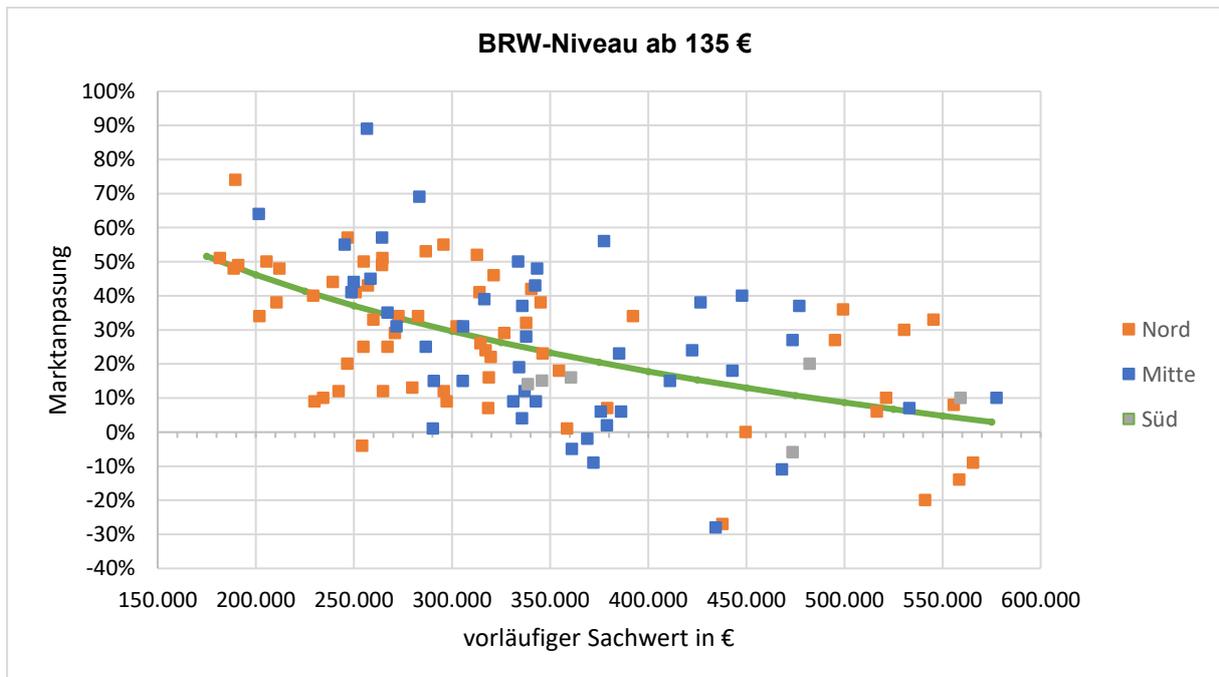
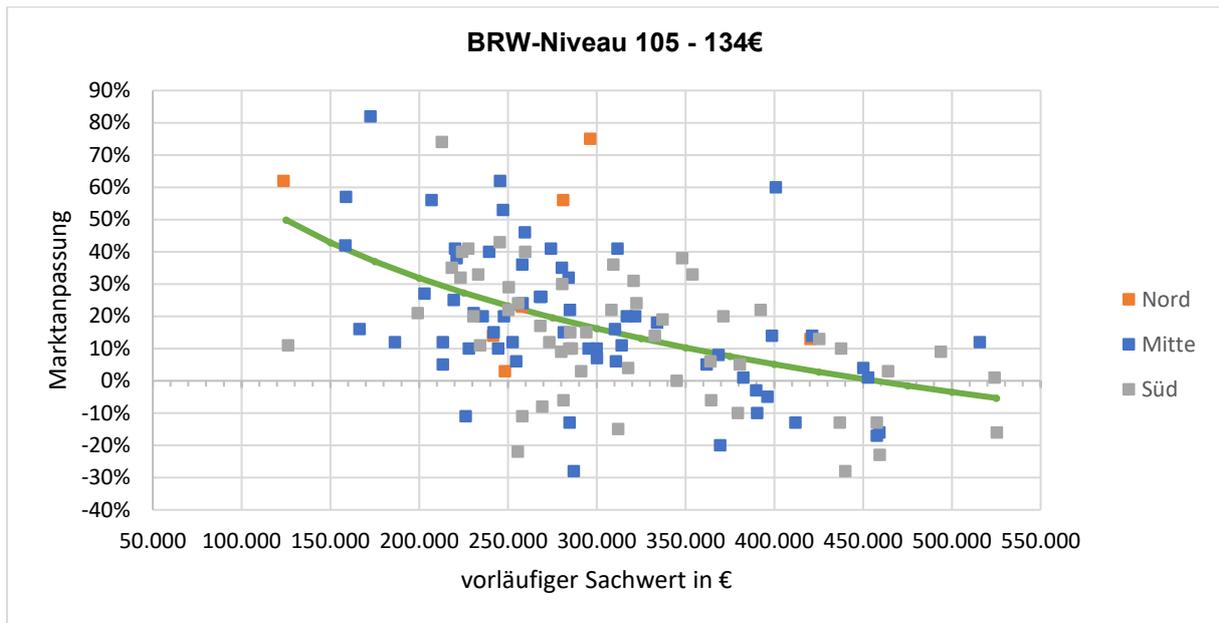
Bei den o.g. angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind erhebliche Abweichungen von den Durchschnittsfaktoren beobachtet worden (s.a. Folgeseiten).

Tabelle: Kennzahlen der verwendeten Datensätze

	BRW-Niveau	bis 104 €/m ²	105 bis 134 €/m ²	ab 135 €/m ²
	Anzahl	117	124	114
	<i>Nord</i>	3	7	63
	<i>Mitte</i>	35	62	45
	<i>Süd</i>	79	55	6
Mittelwerte und deren Standardabweichung	vorläufiger Sachwert (€)	270.000 (± 65.000)	303.800 (± 86.500)	340.000 (± 99.500)
	Bodenwert (€)	60.600 (± 18.200)	80.000 (± 26.300)	96.000 (± 31.200)
	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert (%)	23 (± 8)	27 (± 10)	26 (± 10)
	Bodenrichtwertniveau (€/m ²)	86 (± 12)	116 (± 9)	166 (± 26)
	Grundstücksgröße (m ² Baulandfläche)	750 (± 285)	715 (± 290)	610 (± 235)
	Bruttogrundfläche (m ²)	300 (± 95)	315 (± 95)	290 (± 85)
	angepasste Normalherstellungskosten (€/m ² BGF inkl. Baupreisindex)	1.190 (± 190)	1.225 (± 260)	1.290 (± 255)
	RND (Jahre)	44 (± 13)	43 (± 14)	48 (± 15)
	Gebäudestandardkennzahl	2,7 (± 0,5)	2,7 (± 0,5)	2,9 (± 0,5)
	Gesamtwohnfläche (m ²)	149 (± 39)	154 (± 39)	153 (± 35)

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 (§21 Abs. 2 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 jeweils gültigen Mietspiegels überprüft. Der zugrunde gelegte Mietwert für Einfamilienhäuser (wie auch bei anderen Gebäudearten und Wohnungen) resultiert aus der Mietpreisberechnung des oben genannten Mietspiegels (siehe auch Kap. 9). Hier wurde i.d.R. der berechnete Mittelwert angehalten.

Die Sachwertfaktoren werden bereits seit dem Grundstücksmarktbericht 2016 abhängig vom Bodenrichtwert abgeleitet. Die regionale Darstellung der Liegenschaftszinssätze behielt man jedoch aufgrund der ebenfalls regionalen Einteilung des damals gültigen Mietspiegels bei.

Seit Einführung des Regressionsmietpiegels zum 01.07.2017 erfolgt die Ermittlung der marktüblichen Miete adressenscharf. Aus diesem Grund und um eine Analogie zu den Sachwertfaktoren herzustellen, wurden die Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser im vorliegenden Bericht ebenfalls in Abhängigkeit des Bodenrichtwertniveaus ermittelt.

Die herangezogenen Objekte entsprechen denen aus dem Kapitel „Sachwertfaktoren“. Die dortigen Aussagen zu Inhalt und Struktur der verwendeten Daten treffen hier genauso zu. Auf die separate Ableitung von Daten für Reihen- und Doppelhäuser wurde deshalb auch hier verzichtet.

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	durchschnittliche			GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]		
Einfamilienhäuser BRW bis 104 €/m²	0,8	117	149	2099	5,3	25,3	44	80	2021- 2022
<i>Standardabweichung</i>	0,7		39	533	0,6	2,5	13		
Einfamilienhäuser BRW 105 bis 134 €/m²	0,8	124	154	2303	5,6	24,0	43	80	2021- 2022
<i>Standardabweichung</i>	0,6		39	556	0,6	2,1	14		
Einfamilienhäuser BRW ab 135 €/m²	0,6	114	153	2779	5,8	22,8	48	80	2021- 2022
<i>Standardabweichung</i>	0,4		35	630	0,6	1,9	15		
Zweifamilienhäuser	1,8	26	194	1805	5,5	22,7	43	80	2021- 2022
<i>Standardabweichung</i>	0,6		32	332	0,5	2,0	12		

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 überschlägige 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.

Die Anmerkungen im vorangegangenen Kapitel zur Umstellung der Datenableitung bezüglich der Einfamilienhäuser gelten hier ebenfalls.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	durchschnittliche				Gesch.-jahr/e
					Miete [€/m ²]	Bewirt.-kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	
Einfamilienhäuser BRW bis 104 €/m²	31,6	117	149	2099	5,3	25,3	44	80	2021-2022
<i>Standardabweichung</i>	7,0		39	533	0,6	2,5	13		
Einfamilienhäuser BRW 105 bis 134 €/m²	32,6	124	154	2303	5,6	24,0	43	80	2021-2022
<i>Standardabweichung</i>	7,1		39	556	0,6	2,1	14		
Einfamilienhäuser BRW ab 135 €/m²	38,0	114	153	2779	5,8	22,8	48	80	2021-2022
<i>Standardabweichung</i>	8,0		35	630	0,6	1,9	15		
Zweifamilienhäuser	25,6	26	194	1805	5,5	22,7	43	80	2021-2022
<i>Standardabweichung</i>	3,6		32	332	0,5	2,0	12		

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	9	3,80	1,37
Engelskirchen	16	5,84	1,71
Gummersbach	36	16,28	4,18
Hückeswagen	5	1,55	1,00
Lindlar	10	4,00	1,04
Marienheide	6	1,72	0,79
Morsbach	7	2,68	0,93
Nümbrecht	8	4,44	0,95
Radevormwald	23	11,58	5,43
Reichshof	8	3,47	1,58
Waldbröl	15	6,99	4,46
Wiehl	10	2,72	1,12
Wipperfürth	9	5,52	0,98
OBK	162	70,61	25,54

5.2.1 Durchschnittspreise

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

	Kaufpreis in €/m ²	Grundstücks- größe in m ²	Wohn-/Nut- fläche in m ²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m ²	Anzahl
OBK	1.367	797	304	1950	136	56
	±456	±363	±127	±32	±39	

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 1880 - 2000 (Daten aus 2018 bis 2022)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2022 abz Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-1557,7	908,7	565,5	75,0	87.207,8	49
Spanne	30 - 99 (Bj. 1923 - 1992)	166 - 277 m ²	80 - 160 €/m ²	357 - 1554 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]	durchschnittliche				
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Dreifamilienhäuser	2,5	25	244	1440	5,6	25,6	40	80	2020- 2022
<i>Standardabweichung</i>	0,9		46	297	0,5	2,2	11		
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,1	25	502	1314	5,7	25,7	38	80	2021- 2022
<i>Standardabweichung</i>	1,4		207	395	0,6	2,3	12		

5.2.5 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	durchschnittliche				
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Dreifamilienhäuser	20,7	25	244	1440	5,6	25,6	40	80	2020- 2022
<i>Standardabweichung</i>	4,0		46	297	0,5	2,2	11		
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	18,2	25	502	1314	5,7	25,7	38	80	2021- 2022
<i>Standardabweichung</i>	4,8		207	395	0,6	2,3	12		

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Durchschnittspreise

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

5.3.2 Indexreihen

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

5.3.3 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	durchschnittliche				
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)	5,2 **	14	339	999	5,6	25,0	40	80	2018- 2022
<i>Standardabweichung</i>	2,1		111	368	0,7	1,5	8		

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

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

5.3.4 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	durchschnittliche				
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)	14,4 **	14	339	999	5,6	25,0	40	80	2018- 2022
<i>Standardabweichung</i>	4,7		111	368	0,7	1,5	8		

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

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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe

In 2022 wurde mit 12 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 2,4 Mio. € und ein Flächenumsatz von 41,9 Hektar erzielt. Die Spanne reichte von 100.000 € bis 1,1 Mio. €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 3,5 Hektar bei einer Spanne von 0,2 Hektar bis 12,8 Hektar.

In den letzten 10 Jahren wurden 94 Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben oder Resthöfen registriert. Insgesamt wurden hier rd. 30,9 Mio. Euro bei einem Flächenumsatz von rd. 583 Hektar umgesetzt. Betrachtet man hier lediglich Verkäufe mit einer Gesamtfläche von über 1 Hektar, so liegt die Spanne der Kauffälle zwischen **50.000 und 1,1 Mio. Euro** bei einer durchschnittlichen Hofgröße von 8,4 Hektar (1,1 bis 52,5 Hektar) (Anz. 59).

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

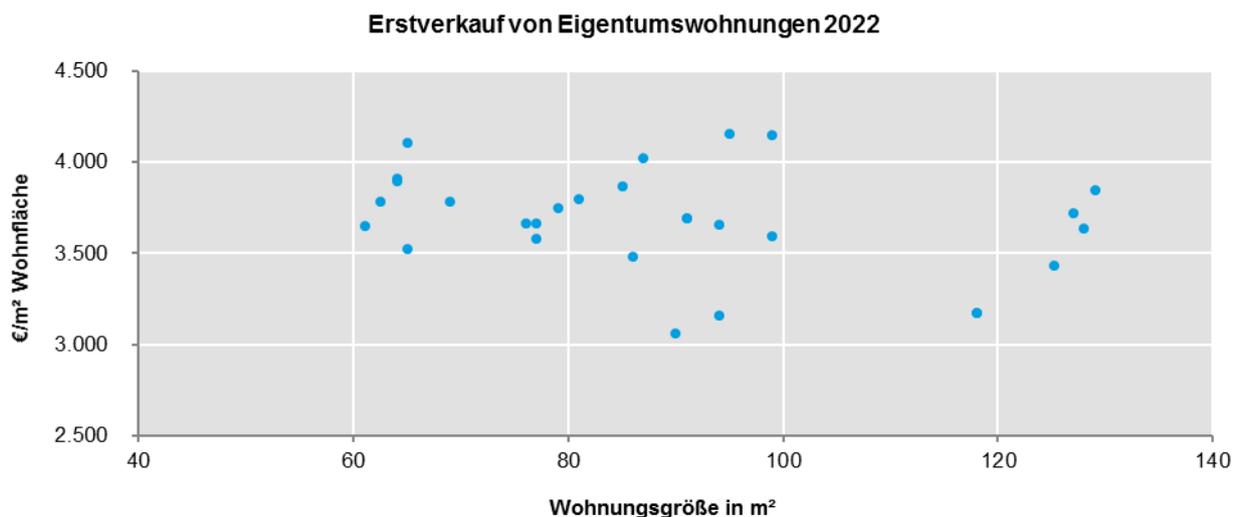
Der Durchschnittswert für **erstverkaufte Eigentumswohnungen** konnte aus 29 Kauffällen, die sich auf 12 Baumaßnahmen in 5 Gemeinden verteilen, abgeleitet werden. Die mittlere Wohnungsgröße lag bei 90 m² mit einer Spanne von 61 bis 129 m². Der Wert für Garagen-, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesem Wert nicht enthalten. In diese Auswertung sind auch solche Wohnungen eingeflossen, die den Hinweis „barrierefreies Wohnen“ hatten (7 Kaufverträge). Die heute angebotenen Eigentumswohnungen beinhalten vielfach diesen Standard.

	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Wohnfläche in m ²
OBK	3.677	±284	3.692	29	90

Gemeinde	Mittelwert in €/m ²	Standardabw. ± in €/m ²	Anzahl
Bergneustadt	1)		1
Engelskirchen	3.913	±317	4
Gummersbach	3.565	±269	9
Hückeswagen			0
Lindlar	3.777	±171	13
Marienheide			0
Morsbach			0
Nümbrecht			0
Radevormwald			0
Reichshof			0
Waldbröl			0
Wiehl			0
Wipperfürth	1)		2
OBK	3.677	±284	29

1) keine Angabe aus Datenschutzgründen

Nachfolgende Grafik zeigt die Verkaufspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße:



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



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 2021 und 2022 untersucht.

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

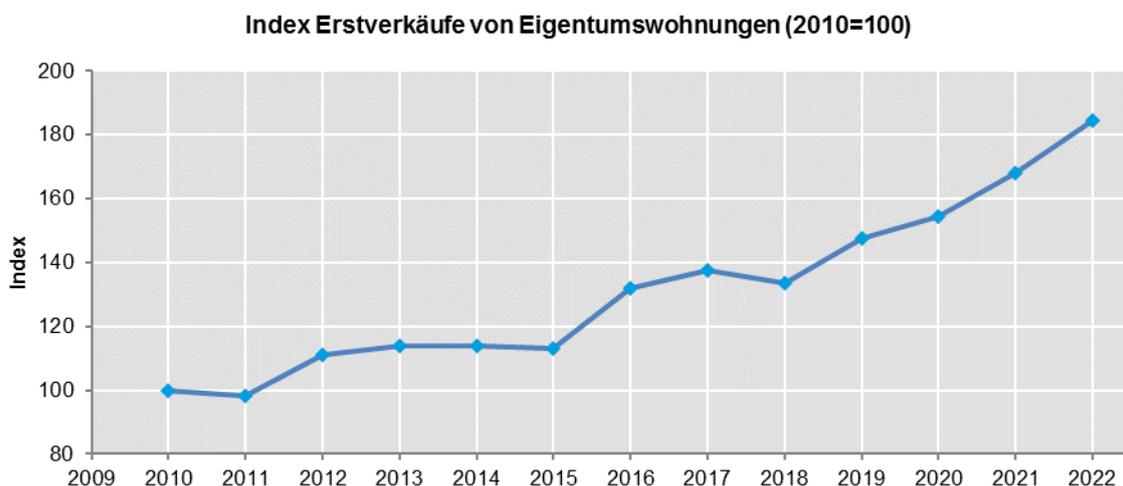
gesamtes Kreisgebiet						
Eigentumswohnungen Baujahre 2021 - 2022 (Daten aus 2021 bis 2022)						
	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-	3462,8	171,9	-	-8.010,4	66
Spanne		68 - 129 m²	85 - 160 €/m²			

Die Grundstücksgröße und das Alter haben keinen nachweisbaren Einfluss.

6.1.1.3 Indexreihen

Aus den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurde nachfolgende Indexreihe abgeleitet:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
100,0	98,2	111,0	113,8	114,0	113,0	132,1	137,6	133,4	147,4	154,4	168,0	184,3



6.1.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

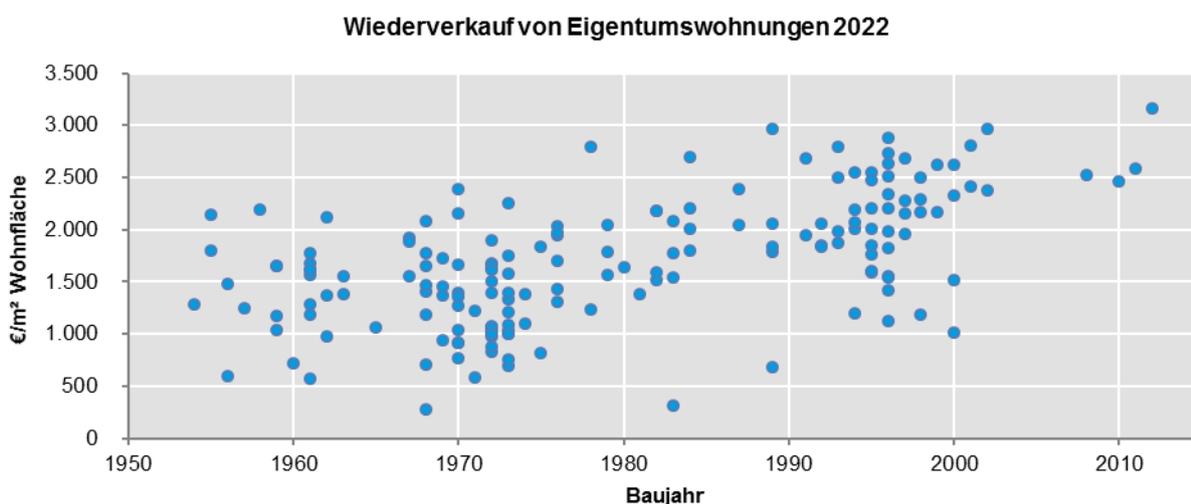
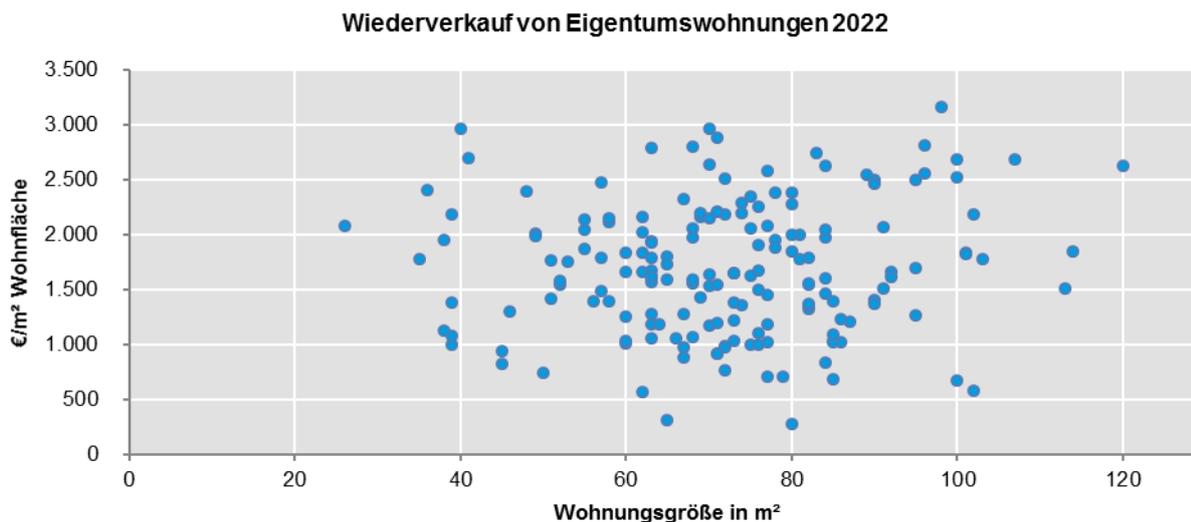
6.1.2.1 Durchschnittspreise

Nachfolgend ein Überblick über die Mittelwerte der wiederverkauften Eigentumswohnungen in 2022.

Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen

Gemeinde	Mittelwert in €/m ²	Standardabw. ± in €/m ²	Mittelwert Baujahr	Mittelwert Wohnfläche in m ²	Anzahl
Bergneustadt	1.289	±389	1979	70	14
Engelskirchen	1.942	±528	1987	77	13
Gummersbach	1.653	±648	1981	74	46
Hückeswagen	1.938	±637	1982	71	7
Lindlar	2.184	±415	1991	75	9
Marienheide	1.376	±558	1974	74	13
Morsbach					0
Nümbrecht	2.215	±271	1994	78	8
Radevormwald	1.475	±380	1973	70	36
Reichshof	1.974	±157	1992	83	3
Waldbröl	1.486	±488	1974	75	8
Wiehl	2.121	±706	1990	69	10
Wipperfürth	2.136	±381	1980	60	9
OBK	1.702	±584	1981	72	176

Nachfolgende Grafiken zeigen die Verkaufspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und vom Baujahr:



6.1.2.2 Vergleichsfaktoren

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 2021 und 2022 untersucht. Dabei wurden die 2021er 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 1979 nicht auszuschließen, dass die Durchschnittswerte durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinflusst sind. Ausreißer wurden eliminiert. Die so insgesamt zur Verfügung stehenden 283 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 2014 (Daten aus 2021 bis 2022)						
	2022 - Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-962,6	2681,9	162,5	-	-31.843,4	27
Spanne	10 - 22 (Bj. 2000 - 2012)	67 - 112 m ²	105 - 260 €/m ²			
Eigentumswohnungen Baujahr 1980 bis 1999 (Daten aus 2021 bis 2022)						
	2022 - Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2199,6	1782,8	334,0	-	30.065,8	123
Spanne	24 - 40 (Bj. 1982 - 1998)	51 - 95 m ²	90 - 190 €/m ²			
Eigentumswohnungen Baujahr 1955 bis 1979 (Daten aus 2021 bis 2022)						
	2022 - Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-	991,2	153,1	-	7.315,5	133
Spanne	45 - 62 (Bj. 1960 - 1977)	51 - 90 m ²	80 - 190 €/m ²			

Die Regressionsanalysen basieren auf unterschiedliche Altersklassen. Es wird empfohlen, an den Übergängen die Berechnungen aus beiden Altersklassen zu werten und ggf. zu mitteln.

Beispiel:

42 Jahre alte Wohnung (Baujahr 1980), 75 m² Wohnfläche, BRW 130 €/m²

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

$-2199,6 \times 42 + 1782,8 \times 75 + 334,0 \times 130 + 30.065,8 = 114.813 \text{ €}$

$991,2 \times 75 + 153,1 \times 130 + 7.315,5 = 101.559 \text{ €}$

gemittelt und gerundet ca. 108.000 €

6.1.2.3 Indexreihen

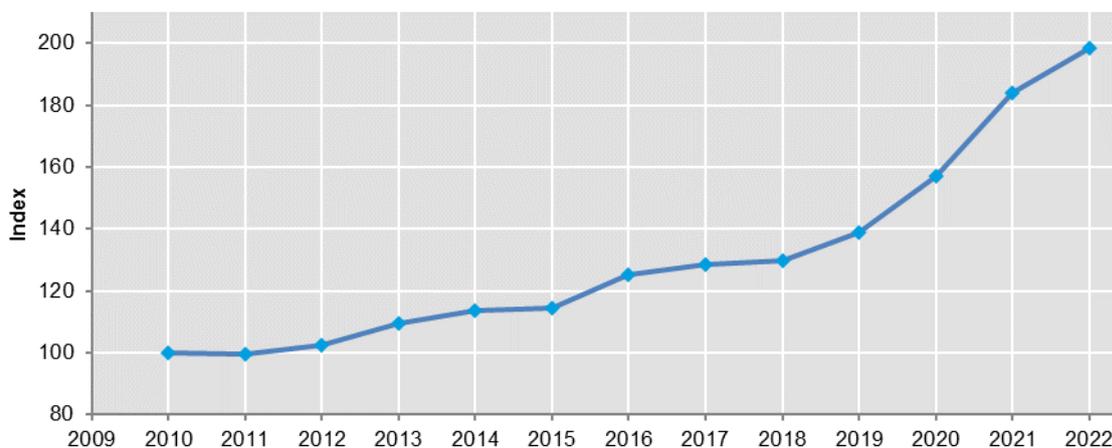
Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung (€/m² Wohnfläche) der wiederverkauften Eigentumswohnungen seit 2016, bezogen auf das Alter der Wohnungen. Auch diese Angaben beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 4 Wohneinheiten.

verkauft im Jahr	Alter der Wohnung										
	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55
2016	1.926	1.772	1.568	1.408	1.297	1.127	1.041	1.014	987	960	933
2017	2.002	1.832	1.593	1.451	1.422	1.206	1.001	993	985	977	969
2018	2.099	2.047	1.668	1.440	1.375	1.300	1.059	995	955	906	858
2019	2.177	2.168	1.837	1.569	1.481	1.455	1.198	1.123	980	933	832
2020	2.693	2.353	2.223	2.027	1.712	1.462	1.357	1.300	1.092	900	894
2021		2.427	2.294	2.140	1.974	1.808	1.649	1.509	1.395	1.319	1.289
2022		2.609	2.498	2.348	2.174	1.987	1.800	1.627	1.481	1.375	1.321

Indexreihe (2010 = 100)

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
100,0	99,4	102,6	109,4	113,6	114,3	125,4	128,6	129,7	138,8	157,2	184,1	198,3

Index Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen (2010=100)



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 durchschnittlich immer noch zwischen **15 % und 85 % unter den zuvor genannten Werten lagen**. Die Spanne reicht von rd. 250 €/m² bis 1.400 €/m². Diese Angaben stammen aus 34 Kaufverträgen aus 2020 bis 2022.

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 65 % unter den oben abgeleiteten Werten**. Die Spanne reichte hier von rd. 600 €/m² bis 1.500 €/m². Diese Angaben stammen aus 29 Kaufverträgen aus 2020 bis 2022.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	durchschnittliche				
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Selbstgenutztes Wohnungseigentum Bestand	1,4	47	77	2057	6,1	25,5	49	80	2022
<i>Standardabweichung</i>	0,7		10	477	0,4	1,6	10		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum Neubau	1,9	26	88	3655	9,0	17,4	80	80	2022
<i>Standardabweichung</i>	0,2		21	272	0,3	0,8	0		
Vermietetes Wohnungseigentum	2,0	31	75	1713	6,0	26,3	46	80	2022
<i>Standardabweichung</i>	0,9		14	503	0,5	2,1	14		
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *	3,1	26	78	1194	6,0	25,9	34	80	2022
<i>Standardabweichung</i>	0,9		10	264	0,4	1,8	7		

* spezielle Anlagen: siehe Kap. 6.1.3

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	durchschnittliche				
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Selbstgenutztes Wohnungseigentum Bestand	28,1	47	77	2057	6,1	25,5	49	80	2022
<i>Standardabweichung</i>	6,0		10	477	0,4	1,6	10		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum Neubau	34,0	26	88	3655	9,0	17,4	80	80	2022
<i>Standardabweichung</i>	2,3		21	272	0,3	0,8	0		
Vermietetes Wohnungseigentum	23,7	31	75	1713	6,0	26,3	46	80	2022
<i>Standardabweichung</i>	6,3		14	503	0,5	2,1	14		
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *	16,6	26	78	1194	6,0	25,9	34	80	2022
<i>Standardabweichung</i>	3,6		10	264	0,4	1,8	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 75 Kauffälle ohne bzw. mit nur geringen Modernisierungseinflüssen aus den Jahren 2021 und 2022 zugrunde.

6.1.6.1 Durchschnittspreise

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 90 m² (± 26 m²) errechnet sich ein Mittelwert von **1.735 €/m²-Wohnfläche** (± 545 €/m²) und ein mittleres Alter von 42 Jahren. Damit liegt dieser Wert rd. 12 % über dem Niveau des Vorjahres.

Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen (2021/2022) in umgewandelte Zwei-/Dreifamilienhäusern

Gemeinde	Mittelwert in €/m ²	Standardabw. ± in €/m ²	Mittelwert Baujahr	Mittelwert Wohnfläche in m ²	Anzahl
Bergneustadt	1.651	±510	1981	88	13
Engelskirchen	1.809	±678	1975	86	3
Gummersbach	1.546	±469	1974	80	9
Hückeswagen	1.542	±713	1991	96	6
Lindlar	1.751	±707	1977	90	10
Marienheide	1.211	±166	1967	86	2
Morsbach					0
Nümbrecht	1.962	±662	1986	91	7
Radevormwald	1.932	±484	1969	100	8
Reichshof	1.541	±407	1995	104	2
Waldbröl	2.197	±51	1963	80	2
Wiehl	1.674	±445	1991	89	9
Wipperfürth	2.087	±277	1979	106	4
OBK	1.735	±545	1980	90	75

6.1.6.2 Vergleichsfaktoren

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 1945 - 2013 (Daten aus 2021 bis 2022)						
	2022 - Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-937,5	2021,1	536,0	-	-38.216,1	84
Spanne	17 - 65 (Bj. 1957 - 2005)	59 - 125 m ²	90 - 185 €/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 2022 sind insgesamt 28 Teileigentumsobjekte (**ohne Stellplätze**) veräußert worden zu einer **Gesamtsumme** von rd. 10 Mio. Euro. Der Mittelwert dieser Verkäufe lag bei 360.000 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):

Erstverkauf	Mittelwert in €	Standard- abweichung ± in €	Median in €	Anzahl
Garagen und Tiefgaragen ¹⁾	17.500	±2.000	17.000	15
Carport ^{1) 2)}	12.900	±2.100	12.500	15
Außenstellplatz	6.500	±1.600	5.400	48

¹⁾ auf Grund des geringen Datenmaterials sind die Daten nur bedingt geeignet

²⁾ Kauffälle aus 2020, 2021, 2022

Wiederverkauf	Mittelwert in €	Standard- abweichung ± in €	Median in €	Anzahl
Garagen und Tiefgaragen ¹⁾	7.900	±2.200	7.700	15
Carport ^{1) 2)}	4.800	±1.900	4.400	16
Außenstellplatz ^{1) 3)}	4.500	±2.200	5.000	17

¹⁾ auf Grund des geringen Datenmaterials sind die Daten nur bedingt geeignet

²⁾ Kauffälle aus 2013 - 2016, 2019 - 2022

³⁾ Kauffälle aus 2021, 2022

Wiederverkauf spez. Anl.	Mittelwert in €	Standard- abweichung ± in €	Spanne von - bis in €	Anzahl
Garagen ¹⁾ <u>Gummersbach/Bernberg - Falkenhöhe, Ammerweg etc.</u>	2.400	±1.650	660 - 5.500	15

¹⁾ Kauffälle aus 2013 bis 2016, siehe auch Kap. 6.1.3

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

	Garage / Tiefgarage		Carport		Stellplatz	
	Erstverkauf	Wiederverk.	Erstverkauf	Wiederverk.	Erstverkauf	Wiederverk.
2000		7669		-		3.477
2001		8190		-		2.940
2002		6300		-		1.750
2004		8400		3800		3.150
2005		9060		5300		3.150
2006		7500		6700		3.200
2007		8800		6700		2.900
2008		7420		6700		2.380
2009		8155		4780		3.030
2010		9455		4780		3.440
2011	11.700	5.600	-	5.400	-	2.800
2012	14.150	6.700	8.800	-	6.600	-
2013	14.400	4.500	10.500	-	4.900	-
2014	14.600	5.300	7.000	4.500	5.400	2.300
2015	13.800	4.200	10.800	3.750	4.000	2.800
2016	19.800	9.200	-	4.800	5.500	3.800
2017	15.700	6.900	-	-	5.700	3.600
2018	15.800	5.100	10.500	-	6.500	3.700
2019	17.100	5.200	11.300	-	7.000	3.600
2020	19.200	7.100	12.300	4.600	6.600	3.800
2021	19.600	7.700	12.900	4.500	7.700	4.300
2022	17.500	7.900	12.900	4.800	6.500	4.500

(„-“ =keine Werte vorhanden)

7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Erbbaugrundstücke

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

In 2022 wurden vier Erbbaugrundstücke verkauft.

7.2 Bestellung neuer Erbbaurechte

In 2022 wurde ein auswertbarer Kauffall von Erbbaurechtsbestellung registriert.

Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge (Wohnbebauung) der Jahre 2010 – 2022 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Neuabschlüsse** von **3,4 % ± 1,7 %** des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes. Der **Median** betrug **3,1 %**. Für diese Auswertung konnten 14 Verträge herangezogen werden.

7.3 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

In 2022 wurden insgesamt 31 Kaufverträge über Erbbaurechte oder Wohnungserbbaurechte registriert. Der Geldumsatz dieser Verträge betrug rd. 6,3 Mio. Euro. Der durchschnittliche Erbbauzinssatz von 27 auswertbaren Kauffällen betrug 1,1 % bei einer Restlaufzeit von 53 Jahren.

Nutzungsart	Anzahl	Tatsächlicher Erbbauzinssatz in %	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²	Restlaufzeit in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	24	1,1	1978	k.A.	52
Mehrfamilienhäuser und geschäftlich genutzte Häuser	3	1,0	1990	k.A.	67

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 1.10.2021 haben die Verbände in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss zum dritten Mal einen Regressionsmietspiegel herausgegeben. Dieser Mietspiegel gilt für alle Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises und ist ausschließlich ein Online-Mietspiegel.

Nachfolgend wird ein Auszug aus der Pressemitteilung vom 30.09.2021 abgedruckt:

Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter haben erneut und damit zum dritten Mal für jede einzelne der 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises einen der aktuellen Rechtslage entsprechenden Mietspiegel veröffentlicht. Wer hier jedoch Tabellen und Listen in kostenpflichtiger Papierform erwartet, wird überrascht sein. Der Mietspiegel steht im Internet frei zur adressenscharfen und individuellen Auskunft bereit.

Zu finden ist dieser unter dem Oberbergischen-Mieten-Index OMIX, der erreichbar ist über die Internetseiten des Mietervereins Oberberg, der örtlichen Vereine von Haus & Grund und des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis.

Über www.obk.de/omix ist ein direkter Aufruf 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, Immobilienmaklern und -investoren benötigt.

Nutzer von OMIX erfahren nach Eingabe der gewünschten Stadt oder Gemeinde zuerst das zugehörige mittlere kommunale Mietniveau. Ergänzen sie dies durch Straße und Hausnummer, so erhalten sie eine adressenscharfe Mietangabe. Wenn dann noch Baujahr, Größe und weitere Wohnungsmerkmale zugeordnet werden, kann abschließend eine exakte Mietpreisberechnung unter Angabe der ortsüblichen Mietpreisspanne stattfinden. Die durchschnittlichen Mietpreise für Einbauküchen, Garagen, Carports und Stellplätze werden ebenfalls ausgewiesen.

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. Der bisherige Mietspiegel wird jährlich rund 15 000 mal genutzt, ein Indiz für die einfache Bedienbarkeit und ein stetig steigendes Interesse.



Die Grundlage für die Online-Mietenauskunft hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gelegt, indem er seit 2016 etwa 40 000 Personen mit der Bitte um Angabe von Wohnungs- und Mietdaten angeschrieben und im gleichen Zeitraum für 85 000 Adressen im Kreisgebiet eine Wohnlagenanalyse durchgeführt hat. So konnte auf der Grundlage der Umfrageergebnisse der letzten 6 Jahre (Mietspiegelreformgesetz vom 1.01.2020) eine sehr gute statistische Basis geschaffen werden, deren Ergebnisse vom Mieterverein Oberberg und den örtlichen Haus-&-Grund-Vereinen anerkannt und zur Veröffentlichung am 1. Oktober 2021 freigegeben wurden.

Die folgende Abbildung zeigt das Ergebnisprotokoll für eine fiktive Wohnung (Neubau) in der Steinmüllerallee 28 in Gummersbach (AGewiS=Akademie Gesundheitswirtschaft und Senioren).

Beispiel: Mietwertberechnung einer fiktiven Wohnung

Mietspiegel 2021 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 15.10.2021

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	Gummersbach	
Straße:	Steinmüllerallee (Gummersbach)	
Hausnummer:	28	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		6,18 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		6,49 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m ²		110
Baujahr		2020
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
bodengleiche Dusche		ja
separates WC / Gäste WC		ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		ja
Balkon, Terrasse, Loggia		ja

Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m ² :	7,17 € +/- 1,43 €
Mietspanne pro m ² :	von 5,74 € bis 8,60 €
Gesamtmierte:	788 € +/- 158 €
Gesamtmietspanne:	von 631 € bis 946 €

Bei einer Erstvermietung (nach Neubau oder Kernsaniierung) ist eine Erhöhung der durchschnittlichen Vergleichsmiete um bis zu 30 % üblich.

Sondermietobjekte:

Einbauküche:	25 € (10 bis 50 €)
Stellplatz:	13 € (10 bis 40 €)
Carport:	25 € (10 bis 50 €)
Garage:	40 € (20 bis 60 €)

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: Dezember 2020) 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 im IHK-Bezirk Köln wieder. Dabei wurde unterschieden nach dem Nutzungszweck als Ladenlokal, Büroraum bzw. Lager-/Produktionsfläche sowie der Lage des Gewerberaumes. Die aufgeführten Preisspannen in den jeweiligen Größen- und Lagekategorien stellen Schwerpunktmieten dar und 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 (wie z.B. Passantenfrequenzen, Branchenbesatz, Gutachten) herangezogen, zum anderen abgeschlossene Verträge zugrunde gelegt. Bei den Werten handelt es sich sowohl um Neuvermietungsmieten, als auch um aktuelle Bestandsmieten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer.

Ausschlaggebend für die Preisspanne für LADENLOKALE sind die Besonderheiten und konkreten Merkmale des Mietobjektes wie Flächenzuschnitt, Ausstattung, Gebäudealter und -zustand, Schaufenstergröße sowie Barrierefreiheit. Im Normalfall wird der Mietwert am stärksten durch Lage und Flächengröße beeinflusst. Deshalb sind in der Übersicht für Einzelhandelsflächen keine besonderen Nutzwertklassen abgebildet. Abstufungen im Nutzwert können innerhalb der Mietspanne vorgenommen werden. 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. In der Mietübersicht wurden keine Gruppen nach Flächengrößen gebildet. Flächenbedingte Abstufungen des Mietwerts können innerhalb der Spanne vorgenommen werden.

Im Bereich der PRODUKTIONS- UND LAGERFLÄCHEN stehen Verkehrslage und Erreichbarkeit des Standorts im Vordergrund.

Die Daten der Mietwertübersicht haben rechtlich keine bindende Wirkung.

Oberbergischer Kreis

Stadt Bergneustadt

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Gemeinde Marienheide

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Gemeinde Engelskirchen

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 9,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Gemeinde Morsbach

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 8,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Stadt Gummersbach

	Euro/m ²
Ladenlokale**	6,00 - 25,00
Büroräume	5,00 - 12,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 6,00

Gemeinde Nümbrecht

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 9,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Stadt Hückeswagen

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00

Gemeinde Radevormwald

	Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 9,00
Büroräume	5,00 - 8,00
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 - 4,00
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 - 4,00	Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00
Stadt Wipperfürth			
	Euro/m ²		
Ladenlokale**	4,00 - 10,00		
Büroräume	5,00 - 9,00		
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00		
Oberbergischer Kreis			
Stellplätze PKW	15,00 - 40,00		

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

** Nicht repräsentativ für Einkaufszentren.

10 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, Statistiken nach Regionen, Bund, Länder u. Kreise“.

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

11 Anlagen

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Vorsitzender:

H e i t z , Sven

stellvertretende Vorsitzende:

D i e d e r i c h , Andre

H e e d t , Arno

K ü h b a c h , Theo

S c h i l l i n g , Dietmar

weitere Gutachterinnen und Gutachter:

B e r t h o l d , Volker

B i e m a n n - R o h d e , 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

B e t k e r , Sandra

M ö l l e r , Sven

O h m , Klaus-Martin

R ö t t g e r , Thomas

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

besondere Mitglieder des Ausschusses:

B i s c h o f f , Thomas (Finanzamt Wipperfürth)

O h m e , Susanne (Finanzamt Wipperfürth)

S c h e r e r , Michael (Finanzamt Gummersbach)

Z i m m e r l i n g , Daniela (Finanzamt Gummersbach)

11.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Rohertrags- faktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ²]	durchschnittliche					Gesch.- jahr/e
						Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum Bestand	1,4	28,1	47	77	2057	6,1	25,5	49	80	2022	
<i>Standardabweichung</i>	0,7	6,0		10	477	0,4	1,6	10			
Selbstgenutztes Wohnungseigentum Neubau	1,9	34,0	26	88	3655	9,0	17,4	80	80	2022	
<i>Standardabweichung</i>	0,2	2,3		21	272	0,3	0,8	0			
Vermietetes Wohnungseigentum	2,0	23,7	31	75	1713	6,0	26,3	46	80	2022	
<i>Standardabweichung</i>	0,9	6,3		14	503	0,5	2,1	14			
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *	3,1	16,6	26	78	1194	6,0	25,9	34	80	2022	
<i>Standardabweichung</i>	0,9	3,6		10	264	0,4	1,8	7			
Einfamilienhäuser BRW bis 104 €/m²	0,8	31,6	117	149	2099	5,3	25,3	44	80	2021- 2022	
<i>Standardabweichung</i>	0,7	7,0		39	533	0,6	2,5	13			
Einfamilienhäuser BRW 105 bis 134 €/m²	0,8	32,6	124	154	2303	5,6	24,0	43	80	2021- 2022	
<i>Standardabweichung</i>	0,6	7,1		39	556	0,6	2,1	14			
Einfamilienhäuser BRW ab 135 €/m²	0,6	38,0	114	153	2779	5,8	22,8	48	80	2021- 2022	
<i>Standardabweichung</i>	0,4	8,0		35	630	0,6	1,9	15			
Zweifamilienhäuser	1,8	25,6	26	194	1805	5,5	22,7	43	80	2021- 2022	
<i>Standardabweichung</i>	0,6	3,6		32	332	0,5	2,0	12			
Dreifamilienhäuser	2,5	20,7	25	244	1440	5,6	25,6	40	80	2020- 2022	
<i>Standardabweichung</i>	0,9	4,0		46	297	0,5	2,2	11			
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3,1	18,2	25	502	1314	5,7	25,7	38	80	2021- 2022	
<i>Standardabweichung</i>	1,4	4,8		207	395	0,6	2,3	12			
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)	5,2 **	14,4 **	14	339	999	5,6	25,0	40	80	2018- 2022	
<i>Standardabweichung</i>	2,1	4,7		111	368	0,7	1,5	8			
Handel											
<i>Standardabweichung</i>											
Büro											
<i>Standardabweichung</i>											
Produzierendes Gewerbe											
<i>Standardabweichung</i>											

* spezielle Anlagen: siehe Kap. 6.1.3

** aufgrund der geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden

Zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wurden die Mieten dem jeweils aktuell gültigen Mietspiegel entnommen.

11.3 Zusammenfassung wichtiger Werte

Kap. 4.1: individueller Wohnungsbau

Bauland	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Bergneustadt	124,30	±51,20	101,70	26	800
Engelskirchen	142,40	±62,90	156,60	12	700
Gummersbach	166,40	±58,00	159,50	46	660
Hückeswagen	211,00	±34,20	228,00	13	530
Lindlar	147,30	±63,60	138,70	18	670
Marieneide	165,40	±57,20	157,50	26	690
Morsbach	72,70	±29,60	64,90	22	950
Nümbrecht	129,90	±45,20	137,10	23	940
Radevormwald	175,00	±84,30	150,90	17	880
Reichshof	84,50	±37,00	81,30	19	900
Waldbröl	102,00	±50,80	104,80	10	800
Wiehl	133,20	±75,40	118,50	26	700
Wipperfürth	152,10	±23,80	141,50	5	590
OBK	139,50	±65,20	137,10	263	760

Kap. 4.3: Gewerbliche Bauflächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Gewerbe- bauland (ebf)	52,75	±13,40	52,65	27	2800

Kap. 4.4.1: Forstwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Forstwirtschaft ohne Aufwuchs (Kahlschlag)	0,52	±0,11	0,50	44	5800

Bodenrichtwert für forstwirtschaftl. Flächen ohne Aufwuchs zum Stichtag 1.1.2023: 0,50 €/m²

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Laubwald	1,25	±0,50	1,15	30	5000
Mischwald	1,10	±0,50	1,00	86	8700
Nadelwald	0,85	±0,35	0,75	30	7300

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in ha
Forstwirtschaft > 10 ha	0,87	±0,40	0,93	14	25

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	1,57	±0,39	1,50	83	6100

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 1.1.2023: 1,55 €/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 Forst- wirtschaft	1,15	±0,40	1,05	42	13 300

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 forst- wirtschaftliche Flächen	2,90	±1,35	2,50	75	3800

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	2,50	23	2500
Gewerbliche Teichanlagen	4,15	±2,65	3,70	8	6400

Kap. 4.5.1: Bauerwartungsland für Wohnbauflächen

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard- abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Bauerwartungs- land (im Verh. zum BRW-ebp)	37,0	±11,0	35,0	35	14 - 52

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard- abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Bauerwartungs- land (im Verh. zum BRW-ebf)	26,0	±7,5	25,0	35	14 - 52

Kap. 4.5.2: Rohbauland für Wohnbauflächen

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard- abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebp)	54,0	±25,0	53,0	23	9 - 89

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard- abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebf)	36,5	±17,0	36,0	23	9 - 89

Kap. 4.5.3: Bauerwartungsland und Rohbauland für Gewerbebauflächen

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Bauerwartungs- land bzw. Rohbauland für Gewerbe	9,95	±3,75	9,85	11	18 900

Kap. 4.6.1: Ausgleichsflächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Ausgleichsflächen	2,65	±1,45	2,25	21	6100

Kap. 4.6.2: Abbauland

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Abbauland	4,65	±3,35	4,25	19	6700

Kap. 4.6.3: Ver- und Entsorgungsflächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Ver- und Entsorgungsflächen	3,70	±1,90	3,50	25	3100

Kap. 4.7.6: Umrechnungskoeffizienten

ZU bewertende Grundstücks- fläche in m ²	Größe des Bodenrichtwertgrundstückes in m ²		
	600	700	800
	Korrekturfaktoren		
400	1,07	1,10	1,14
450	1,05	1,08	1,12
500	1,03	1,07	1,11
550	1,02	1,05	1,09
600	1,00	1,03	1,07
650	0,98	1,02	1,05
700	0,97	1,00	1,04
750	0,95	0,98	1,02
800	0,93	0,97	1,00
850	0,92	0,95	0,98
900	0,90	0,93	0,96
950	0,89	0,92	0,95
1000	0,87	0,90	0,93
1050	0,85	0,88	0,91
1100	0,84	0,86	0,89

Kap. 5.1.4: SachwertfaktorenBodenrichtwertniveau [€/m²]

vorläufiger Sachwert [€]	bis 104	105 - 134	ab 135
125.000	38%	50%	
150.000	33%	43%	
175.000	28%	37%	52%
200.000	24%	32%	46%
225.000	20%	27%	41%
250.000	17%	23%	37%
275.000	13%	20%	33%
300.000	11%	16%	30%
325.000	8%	13%	26%
350.000	6%	10%	23%
375.000	4%	8%	20%
400.000	2%	5%	18%
425.000	0%	3%	15%
450.000		1%	13%
475.000		-1%	11%
500.000		-3%	9%
525.000		-5%	7%
550.000			5%
575.000			3%

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 Mittelwertunterschieden.

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; 2; 6: Median = 2)

Mittelwert: Der arithmetische Mittelwert ist die Summe aller Beobachtungswerte dividiert durch die Anzahl der Beobachtungen. (Beispiel: 1; 2; 6: Mittelwert = 3)

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 % 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
51641 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	91
D	
Doppelhäuser	72
Drei- und Mehrfamilienhäuser	89
E	
Eigentumswohnungen	40
Eigentumswohnungen in 2FH und 3FH	99
Eigentumswohnungen in spez. Anlagen	98
Ein- und Zweifamilienhäuser	68
Einzelhäuser	70
Erbbaurecht	23, 41, 103
Erbbaurechtsgrundstücke	41
F	
Fischteiche	48
Flächenumsatz	20
Forstwirtschaftliche Flächen	43
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs	43
Fragebogen	118
Freiraumflächen	15
G	
Gebietstypische Bodenrichtwerte	58
Gebietstypische BRW, Gewerbebauland	60
Geldumsatz	20
Gemeindeübersicht	11
Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen	47
Geschäftsgrundstücke	42
Geschossflächenzahl	63
Geschosswohnungsbau	42
Gewerbegebäude	91
Gewerbliche Bauflächen	43
Gutachterausschuss, Mitglieder	110
H	
Höherwertige land- u. forstwirt. Flächen	47
I	
Immobilien-Barometer	13
Index Land-/Fortswirtschaft	49
Indexreihen	81, 94, 97
individueller Wohnungsbau	42
Industriegebäude	91
Inhaltsverzeichnis	5
K	
Käuferschichten	16
Käuferströme	17
Kaufpreissammlung	14
Kaufverträge	14
Kontakte und Adressen	109
Kreisübersicht	11
L	
Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe ..	91
Landwirtschaftliche Flächen	45
Liegenschaftszinssatz	87, 111
M	
Marktübersicht der Städte und Gemeinden ..	24
Marktübersicht des Kreises	20
Mieten	104
Milchwirtschaft	46
Modellbeschreibungen	103
R	
Reihenendhäuser	72
Reihenmittelhäuser	74
Rohbauland	49, 50, 51
Rohertragsfaktoren	111
S	
Sachwertfaktoren	82
Siedlungsflächen	15
sonstige Grundstücke	41
Statistische Begriffe	117
T	
Teileigentum	39, 40, 101
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, 92
Wohnungserbbaurecht	103
Z	
Zusammenarbeit mit	
Amtsgericht	14
Notar	14
Zusammenfassung wichtiger Werte	112
Zwangsversteigerungen	19

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

