



## Grundstücksmarktbericht 2024



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis

## Grundstücksmarktbericht 2024

Berichtszeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023

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](mailto:gutachterausschuss@obk.de)

Internet: [www.obk.de/gutachterausschuss](http://www.obk.de/gutachterausschuss)

**Stichtag**

Die im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlichten Zahlen beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2024; auf abweichende Stichtage bzw. Jahre der Datengrundlage wird im Einzelnen verwiesen.

**Druck**

Oberbergischer Kreis

**Gebühr**

Das Dokument kann unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Mindestgebühr 25 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](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) eingesehen werden.

PDF erzeugt am 25.03.2024

ISSN: 2569-9164

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben</b>	<b>9</b>
1.1	Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses	10
1.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	11
<b>2</b>	<b>Lage auf dem Grundstücksmarkt</b>	<b>12</b>
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
<b>3</b>	<b>Umsätze</b>	<b>20</b>
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
<b>4</b>	<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>42</b>
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
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>67</b>
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
5.1.4.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	84
5.1.4.2	Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)	87
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	89
5.1.6	Rohertragsfaktoren	90
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	91
5.2.1	Durchschnittspreise	91
5.2.2	Vergleichsfaktoren	92
5.2.3	Indexreihen	92
5.2.4	Liegenschaftszinssätze	92
5.2.5	Rohertragsfaktoren	92
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	93
5.3.1	Durchschnittspreise	93
5.3.2	Indexreihen	93
5.3.3	Liegenschaftszinssätze	93
5.3.4	Rohertragsfaktoren	93
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	93

<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>94</b>
6.1	Wohnungseigentum	94
6.1.1	Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)	94
6.1.1.1	Durchschnittspreise	94
6.1.1.2	Vergleichsfaktoren	95
6.1.1.3	Indexreihen	96
6.1.2	Wiederverkaufte Eigentumswohnungen	96
6.1.2.1	Durchschnittspreise	96
6.1.2.2	Vergleichsfaktoren	97
6.1.2.3	Indexreihen	99
6.1.3	Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen	100
6.1.4	Liegenschaftszinssätze	100
6.1.5	Rohertragsfaktoren	100
6.1.6	Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern	101
6.1.6.1	Durchschnittspreise	101
6.1.6.2	Vergleichsfaktoren	102
6.1.6.3	Indexreihen	102
6.1.6.4	Liegenschaftszinssatz	102
6.1.6.5	Rohertragsfaktor	102
6.2	Teileigentum	103
6.2.1	Teileigentum (ohne Stellplätze)	103
6.2.2	Teileigentum (nur Stellplätze)	103
<b>7</b>	<b>Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke</b>	<b>105</b>
7.1	Erbbaugrundstücke	105
7.2	Bestellung neuer Erbbaurechte	105
7.3	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	105
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>105</b>
<b>9</b>	<b>Mieten</b>	<b>106</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>111</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>112</b>
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis	112
11.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	113
11.3	Zusammenfassung wichtiger Werte	114
11.4	Statistische Begriffe	119
11.5	Fragebogen	120
11.6	Stichwortverzeichnis	121

## 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
Median	Wert in der Mitte der Datenmenge
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 km<sup>2</sup> und ca. 276 000 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).

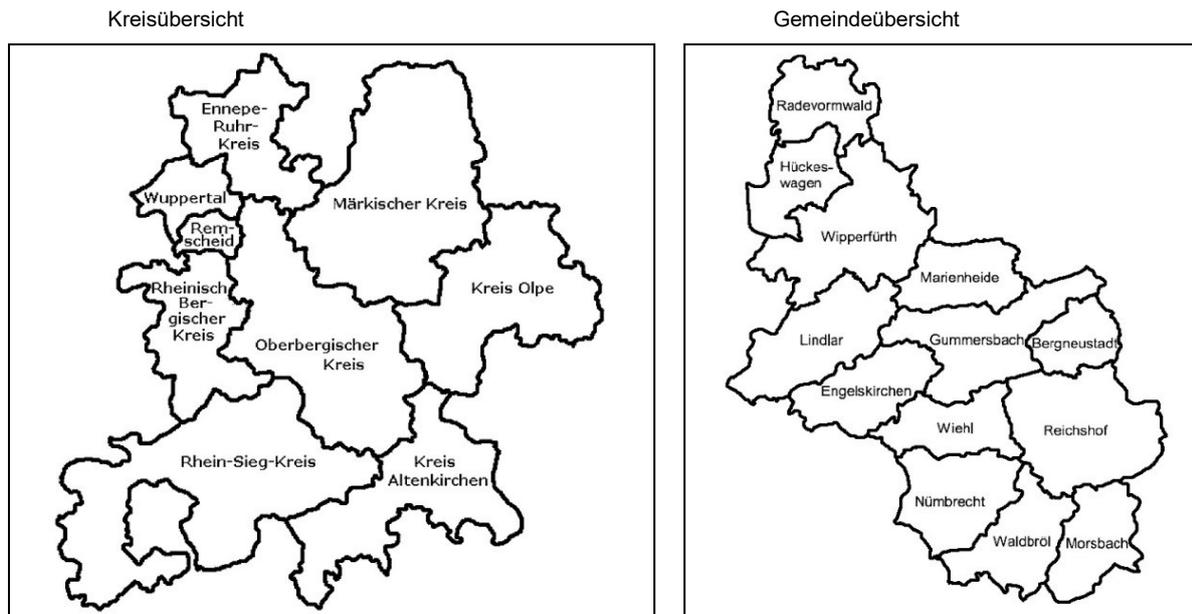
Den Kreis in seiner heutigen Form gibt es seit 1975. Der Kreis ist überwiegend nach Westen hin zur Rheinschiene orientiert. Es sind die wirtschaftlichen Ballungsgebiete Köln/Bonn, Leverkusen und Düsseldorf sowie die Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal, zu denen die heimische Wirtschaft 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. 276 000 Einwohnern.

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



## 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 2024 vom Team der Geschäftsstelle Frau Julia Germer, Frau Andrea Vasbender, Frau Petra Voigt, Herr Dipl.-Sachverständiger DIA Dietmar Graf, Herr M.Sc. Sven Heitz, Herr Dipl.-Ing. Andreas Nefzger, Herr Dipl.-Sachverständiger DIA Edgar Sure und Herr Stefan Zimmermann wahrgenommen.

## 2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2023 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 2773 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 22 % weniger Kauffälle bearbeitet als 2022. Der Geldumsatz lag mit 482,7 Mio. € rd. 29 % niedriger als im Vorjahr. Mit 804,7 Hektar lag der Flächenumsatz rd. 32 % niedriger als im Vorjahr.

Mit 19 Zwangsversteigerungsverfahren wurden zwei Verfahren mehr abgeschlossen als im Jahr zuvor. Der 5-jährige Mittelwert liegt bei 24 Verfahren.

### Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist in 2023 um 36 % auf 362 Kauffälle gefallen. Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues stiegen in 2023 um rd. 20 %. Der durchschnittliche Baulandpreis für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues betrug rd. 168 €/m<sup>2</sup> (Kap. 4.1, nicht mit Kap. 4.7 vergleichbar).

Die Durchschnittswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Aufwuchs veränderten sich gegenüber 2022 unterschiedlich (Nadelwald +6 %, Mischwald +5 %, Laubwald -4 %). Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aufwuchs ist bei 0,50 €/m<sup>2</sup> geblieben. Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen konnte eine Preisminderung von 3 % auf 1,50 €/m<sup>2</sup> verzeichnet werden.

### Bebaute Grundstücke

In 2023 wurden rd. 24 % weniger bebaute Grundstücke veräußert als in 2022. Die 1270 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 348 Mio. Euro. Dies ist ein Minus von ca. 32 %.

Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 271.000 € unter dem Vorjahresniveau (-6 %). Bei Doppel- und Reihenhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 500 m<sup>2</sup> lag der Durchschnittspreis mit 224.000 € rd. 8 % unter dem Niveau von 2022.

Die Preise von Reihemittelhäusern lagen mit durchschnittlich 251.000 € unter dem Vorjahresniveau (-2 %). Hier ist jedoch anzumerken, dass wie in den Vorjahren nur wenige Verkäufe (15) ausgewertet werden konnten.

### Wohnungseigentum

Mit insgesamt 558 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt gegenüber 2022 um rd. 12 % gefallen. Der Geldumsatz lag mit 95 Mio. € rd. 8 % unter dem des Vorjahres.

Neubaueigentumswohnungen (Erstverkauf) lagen mit durchschnittlich 3.789 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche über dem Niveau von 2022 (+3 %). Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg gegenüber dem Vorjahr um 6 % auf 1.801 €/m<sup>2</sup>.

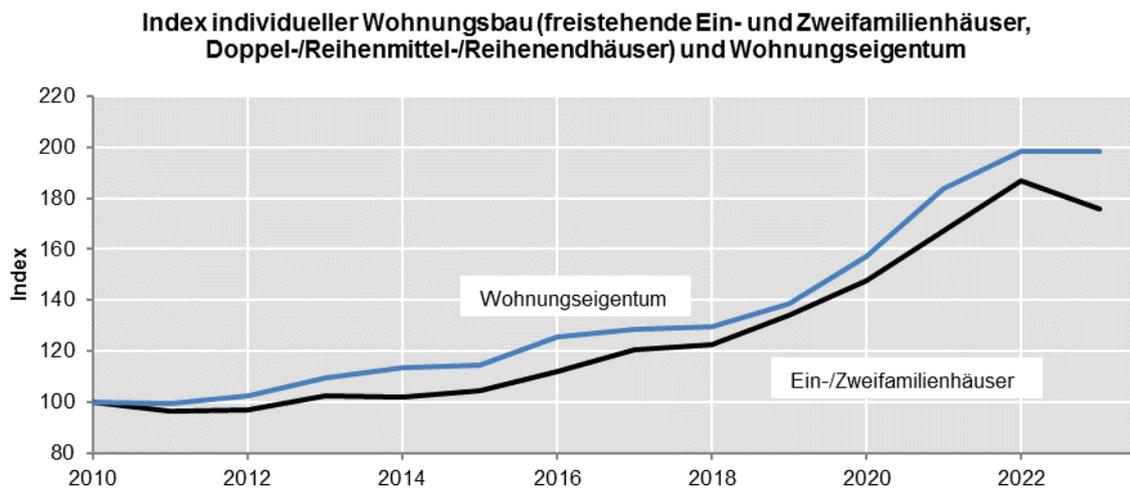
### Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr:

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

	Preise	Anzahl
<b>Unbebaute Grundstücke</b>		↓
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau	↑	
Gewerbebauland	↑	
<b>Landwirtschaftliche Grundstücke</b>	↘	↓
<b>Forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	↗	↓
<b>Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)</b>		↓
freistehende	↓	
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 250 – 500 m²)	↓	
Reihenmittelhäuser	↘	
<b>Wohnungseigentum</b>		↓
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 3574 Kauffälle (einschließlich 49 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen) in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

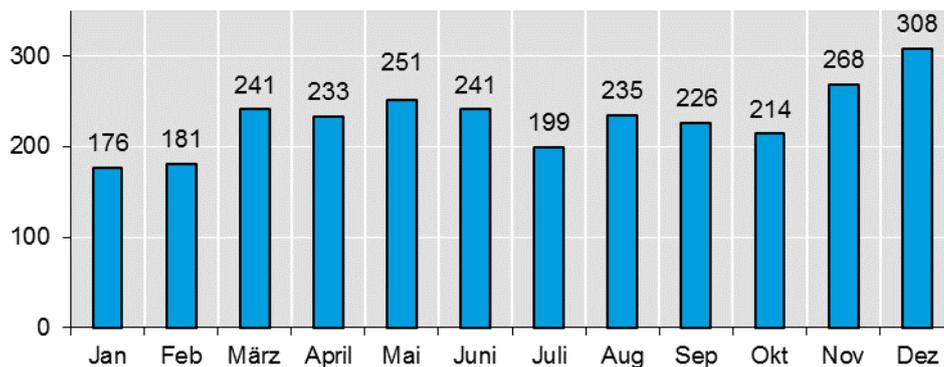
Die Zentrale Kaufpreissammlung NRW (ZKPS) ist seit 2017 beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis im Einsatz. Neben den, ab diesem Zeitpunkt erfassten Kaufvertragsdaten, wurden die Daten ab dem Jahrgang 1988 aus dem Vorgängersystem importiert. Technisch handelt es sich bei 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.

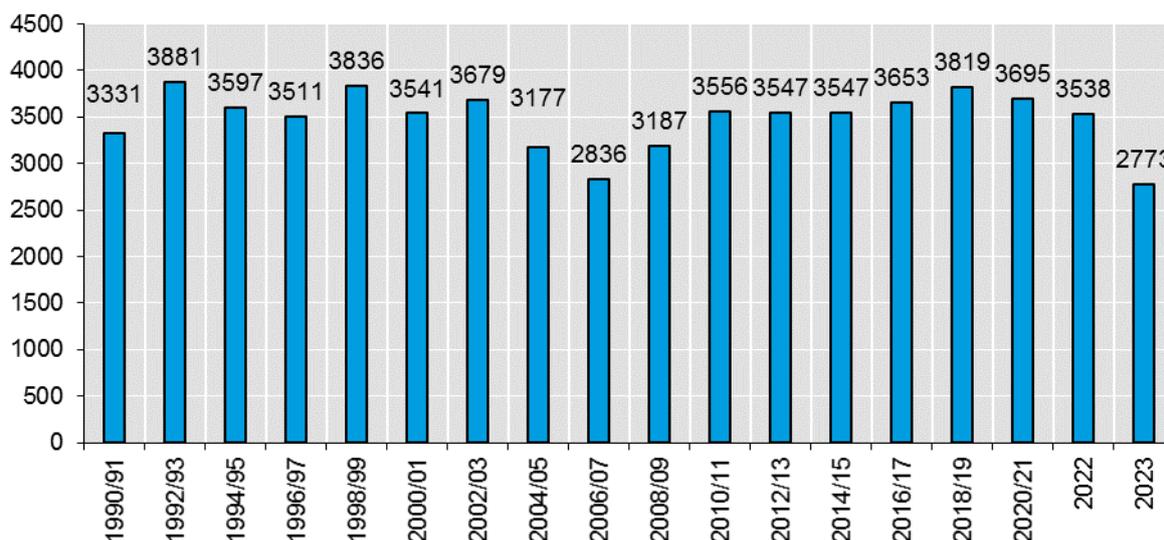
Im Jahr 2023 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 2668 Notarverträge abgeschlossen. Da in einigen Verträgen mehrere Kaufgegenstände veräußert wurden, konnten insgesamt 2773 Kauffälle ausgewertet werden. Darin enthalten sind auch die Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerungen von Immobilien. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung über das Jahr.

**Kauffälle in 2023**



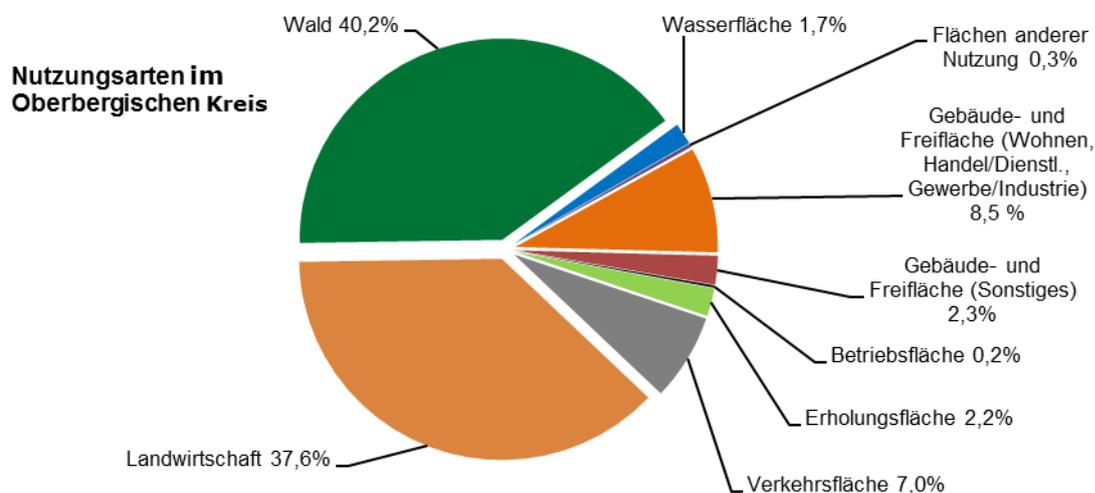
Die langjährige Entwicklung der Fallzahlen zeigt nachfolgende Grafik. Zur besseren Darstellung wurden i.d.R. immer zwei Jahre gemittelt.

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



## 2.2 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis von Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2023 rd. 4:1. Eine weitere Differenzierung ist aus nachstehender Grafik zu ersehen.

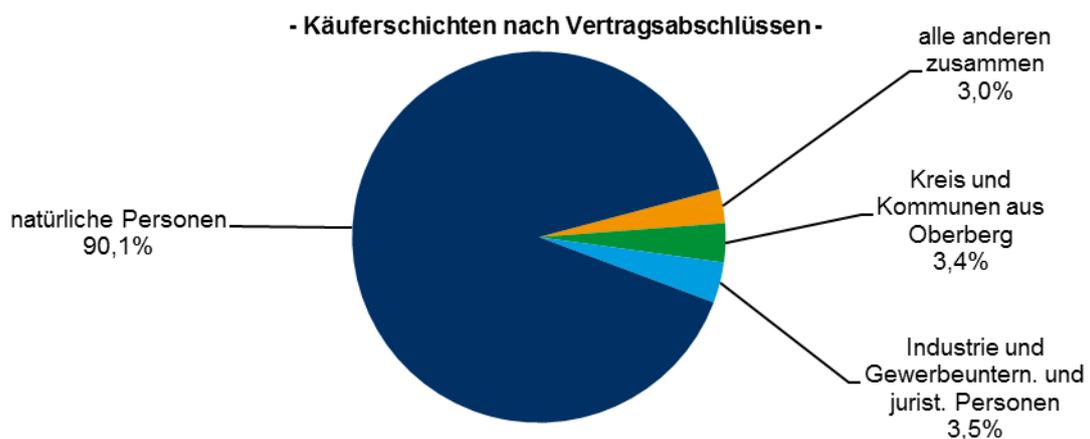


Quelle: Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

## 2.3 Käuferschichten

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Mit rd. 90 % liegt der Hauptanteil wie in den Vorjahren bei den natürlichen Personen. Diese Käufergruppe erzielte mit rd. 411 Mio. Euro rd. 86 % des Geldumsatzes. Die Industrie- und Gewerbeunternehmen sind mit rd. 4 % am Grundstücksmarkt beteiligt, erzielten jedoch mit rd. 37 Mio. Euro rd. 8 % des Geldumsatzes.

Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2019	2020	2021	2022	2023	2019 - 2023
Natürliche Personen	90,2	91,79	89,3	88,50	<b>90,10</b>	89,98
Industrie- und Gewerbeunternehmen und juristische Personen	3,80	3,28	5,63	5,41	<b>3,54</b>	4,33
Kreis und Kommunen aus Oberberg	2,77	2,14	2,7	2,86	<b>3,40</b>	2,77
Freie Wohnungsunternehmen	0,81	0,68	0,94	1,10	<b>1,17</b>	0,94
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	0,30	0,22	0,40	0,99	<b>0,29</b>	0,44
Ausländische natürliche Personen, ausländische Unternehmen usw.	0,92	0,77	0,40	0,48	<b>0,88</b>	0,69
Kirchen, Stiftungen und Körperschaften des öffentlichen Rechts	0,97	0,82	0,35	0,17	<b>0,33</b>	0,53
Land, Bund	0,05	0,14	0,13	0,14	<b>0,04</b>	0,10
Sonstige	0,03	0,03	0,03	0,14	<b>0,04</b>	0,05
Stadtwerke etc.	0,11	0,05	0,08	0,11	<b>0,15</b>	0,10
Banken – Sparkassen – Immobilienfonds – Versicherungen	0,05	0,08	0,03	0,08	<b>0,07</b>	0,06

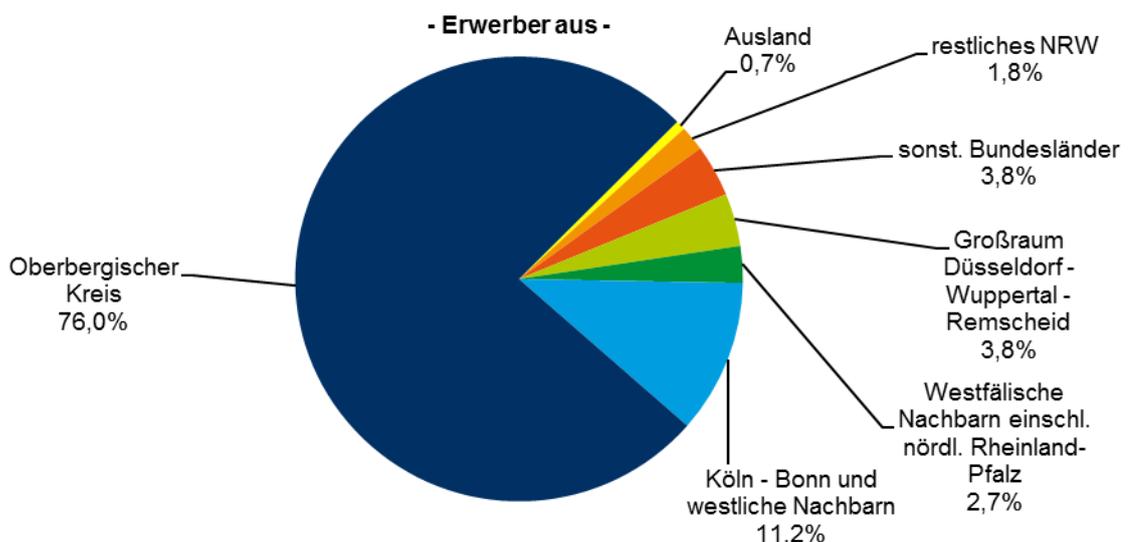


## 2.4 Käuferströme

Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammt der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich mit 11 % Käuferanteil wieder. Damit liegt dieser Einfluss unter dem Vorjahresniveau in etwa auf dem mehrjährigen Durchschnitt.

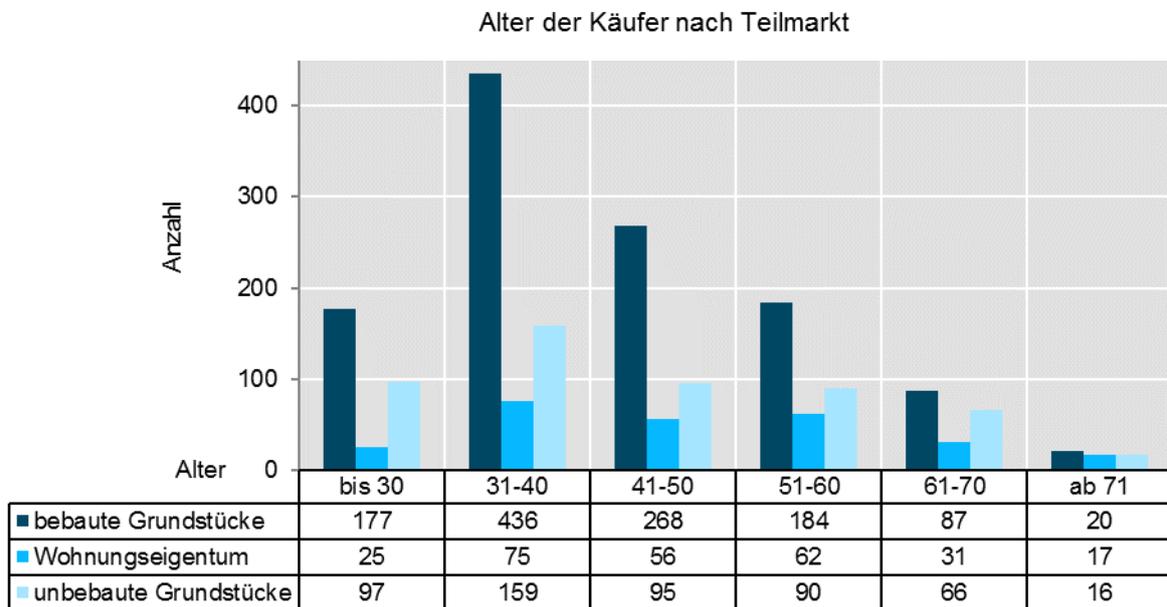
Das Interesse aus dem Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, das insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, liegt mit 3,8 % leicht über dem Niveau des mehrjährigen Mittels. Die Käufer aus dem benachbarten westfälischen Raum einschließlich dem nördlichen Rheinland-Pfalz liegen mit 2,7 % unter dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts. Käufer aus dem Ausland sind mit 0,7 % vertreten. Damit liegt ihr Anteil über dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts.

Erwerber aus	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2019	2020	2021	2022	2023	2019 - 2023
Oberbergischer Kreis	77,6	75,64	74,29	73,14	<b>76,03</b>	75,34
Köln – Bonn und westliche Nachbarn	9,85	11,77	13,96	12,63	<b>11,18</b>	11,88
sonstige Bundesländer	4,85	3,83	3,1	4,28	<b>3,76</b>	3,96
Großraum Düsseldorf – Wuppertal- Remscheid	2,05	4,00	3,58	4,08	<b>3,84</b>	3,51
Westfälische Nachbarn und nördliches Rheinland-Pfalz	3,39	2,46	3,15	3,57	<b>2,67</b>	3,05
restliches NRW	1,35	1,53	1,51	1,81	<b>1,83</b>	1,61
Ausland	0,92	0,77	0,4	0,48	<b>0,69</b>	0,65



## 2.5 Alter der Käufer

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



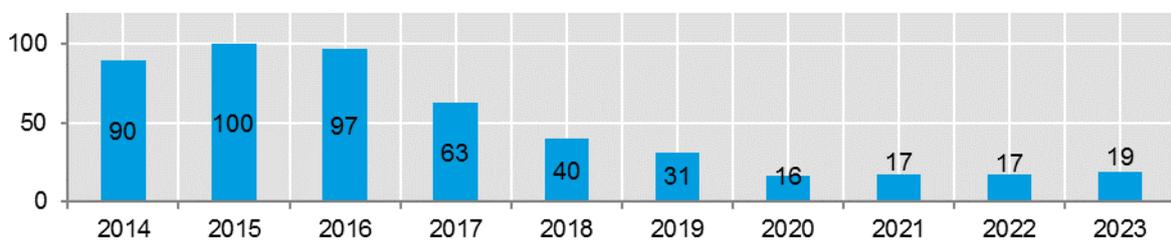
Bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und unbebaute Grundstücke wurden in 2023 überwiegend von 31- bis 40-jährigen gekauft. Aber auch die über 60-jährigen kauften noch verhältnismäßig viel Wohnungseigentum. Hier spielt der Umstand eine Rolle, dass in den Eigentumswohnungsanlagen immer mehr betreutes Wohnen angeboten wird und dass sich die Eigentümer von Eigentumswohnungen i.d.R. nicht mehr um Umlagen (Garten etc.) kümmern müssen.

## 2.6 Zwangsversteigerungen

Nachfolgend werden die Daten zu abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren dargestellt. Die Fallzahlen lagen über dem Vorjahresniveau (19 Fälle). Der Geldumsatz fiel um 42 % auf 2,1 Mio. Euro. Der Flächenumsatz stieg um 11 % auf 6 Hektar.

Jahr	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	90	100	97	63	40	31	16	17	17	19
ha	68	47	39	31	10	5	2	6	5	6
Mio. €	8,5	11,3	11,1	7,6	5,1	4,1	2,9	1,7	2,9	2,1

Anzahl der Zwangsversteigerungen



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

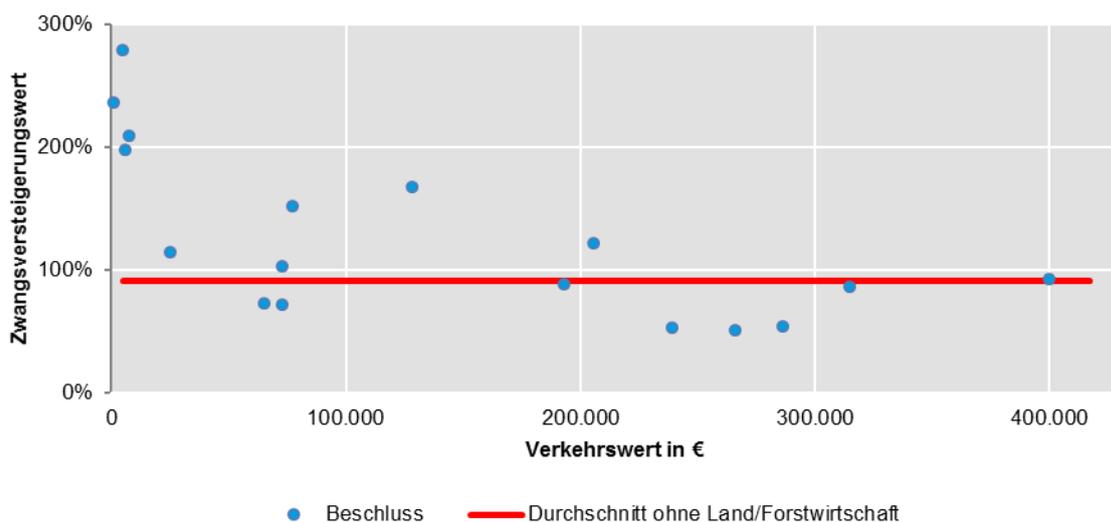
Zwangsversteig.	Mittelwert in %	Standardabweichung ± in %	Median in %	Anzahl
ohne Land/Forst <sup>1)</sup>	91,2	±38,0	86,9	20
Land/Forst <sup>2)</sup>	105,1	±31,2	117,1	14

<sup>1)</sup> Kaufverträge aus 2022-2023

<sup>2)</sup> Kaufverträge aus 2016-2023, 2020 keine KV

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in 2023.

Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse (2023)



### 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 2023.

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 2023 pro Einwohnerzahl“ dar. Die Einwohnerzahlen basieren auf der Fortschreibung des Zensus 2011. Insofern können die Ergebnisse des GMB dann abweichen, wenn kommunale Daten als Berechnungsgrundlage verwendet werden.

Stadt/Gemeinde	Einwohnerzahl (Stand: 31.09.2023)	Gesamtgeldumsatz 2023 [Mio. €]	Gesamtgeldumsatz / Einwohnerzahl 2023 [€]	Gesamtgeldumsatz /Einwohnerzahl Mittelwert [€] 2019-2023
Bergneustadt	18612	27,03	1.453	1.702
Engelskirchen	19604	32,01	1.633	2.489
Gummersbach	51936	99,94	1.924	2.462
Hückeswagen	14781	25,62	1.733	1.995
Lindlar	21813	39,16	1.795	2.679
Marienneide	13672	19,57	1.432	2.069
Morsbach	10250	15,84	1.545	1.864
Nümbrecht	17651	30,56	1.732	2.570
Radevormwald	22111	39,89	1.804	2.273
Reichshof	18699	30,48	1.630	1.982
Waldbröl	20058	33,42	1.666	2.256
Wiehl	25320	59,04	2.332	2.602
Wipperfürth	21060	30,16	1.432	1.666
<b>OBK</b>	<b>275567</b>	<b>482,72</b>	<b>1.752</b>	<b>2.258</b>

**Geld- und Flächenumsatz natürliche Personen**

Im Oberbergischen Kreis treten als Käufer zu rd. 90 % 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: 31.09.2023)	Geldumsatz 2023 Erwerber natürliche Personen [Mio. €]	Geldumsatz 2023 Erwerber natürliche Personen / Einwohnerzahl [€]	Geldumsatz Erw. nat. Pers. / Einw. Mittelwert [€] 2019-2023
Bergneustadt	18612	20,94	1.125	1.498
Engelskirchen	19604	27,32	1.393	1.977
Gummersbach	51936	86,67	1.669	1.906
Hückeswagen	14781	23,59	1.596	1.595
Lindlar	21813	32,89	1.508	2.152
Marienneide	13672	17,41	1.274	1.697
Morsbach	10250	13,34	1.302	1.712
Nümbrecht	17651	28,26	1.601	2.211
Radevormwald	22111	37,00	1.673	1.774
Reichshof	18699	26,46	1.415	1.698
Waldbröl	20058	31,51	1.571	1.981
Wiehl	25320	49,46	1.953	2.302
Wipperfürth	21060	24,39	1.158	1.474
<b>OBK</b>	<b>275567</b>	<b>419,24</b>	<b>1.521</b>	<b>1.871</b>

Nachfolgende Tabelle gibt das Verhältnis Flächenumsatz in 2023 zur Gesamtfläche der jeweiligen Stadt/Gemeinde wieder.

<b>Stadt/Gemeinde</b>	<b>Flächenumsatz [ha]</b>	<b>Gesamtfläche<sup>1)</sup> [ha]</b>	<b>Flächenumsatz / Gesamtfläche [%]</b>
Bergneustadt	52,6	3788,5	1,39
Engelskirchen	61,3	6303,3	0,97
Gummersbach	153,8	9541,4	1,61
Hückeswagen	46,9	5052,3	0,93
Lindlar	70,4	8587,7	0,82
Marienheide	60,5	5496,6	1,10
Morsbach	44,4	5596,2	0,79
Nümbrecht	51,4	7178,2	0,72
Radevormwald	80,9	5386,4	1,50
Reichshof	86,6	11 466,0	0,76
Waldbröl	50,2	6332,0	0,79
Wiehl	79,8	5326,1	1,50
Wipperfürth	127,4	11 830,0	1,08
<b>OBK</b>	<b>966,2</b>	<b>91 884,9</b>	<b>1,05</b>

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

### 3.1 Gesamtumsatz

Bedingt durch die Struktur des Oberbergischen Kreises findet man heute im Wesentlichen folgende 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 2023 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. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bebaut	1704	1663	1270	352,0	407,1	182,1	512,9	518,4	347,7
WE / TE	772	633	558				130,5	103,1	95,2
unbebaut	657	570	362	102,9	78,0	46,6	65,3	46,0	26,1
Landwirtschaft	166	199	185	147,0	127,0	186,5	3,4	3,1	4,4
Forstwirtschaft	299	328	282	409,2	330,4	253,7	4,2	3,5	3,2
gem. Land/Forst	78	90	72	310,1	230,5	123,5	5,1	3,1	1,9
Sonstige	49	55	44	25,3	10,5	12,3	5,2	6,3	4,3
<b>Gesamt</b>	<b>3725</b>	<b>3538</b>	<b>2773</b>	<b>1346,5</b>	<b>1183,5</b>	<b>804,7</b>	<b>726,6</b>	<b>683,5</b>	<b>482,7</b>

## 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 km<sup>2</sup> 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 Bebauungsplan „Sülemicker Feld“ wird als Bebauungsplan „Wiedenest Süd“ neu aufgestellt. Das Gebiet ist aktuell noch nicht erschlossen. Im Jahr 2023 wurde der Bebauungsplan „Wiebusch“ aufgestellt. Geplant sind hier 38 Wohnbaugrundstücke für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung. Dieses Plangebiet wird als „Klimaschutzsiedlung“ errichtet. Das heißt, dass die CO<sub>2</sub>-Bilanz für diese Siedlung bilanziell ausgeglichen sein wird. Entlang der Straße „Am Stadtgraben“ ist ebenfalls 2023 ein kleines Baugebiet mit 3 Baufenstern entstanden.

Nahe dem Stadtzentrum entsteht das Gewerbegebiet „GE Dreiert“ 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 2024)

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

Bergneustadt	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bebaut	93	95	73	7,7	11,0	7,8	23,7	25,1	19,9
WE / TE	49	39	34				9,9	6,7	4,7
unbebaut	41	51	15	4,1	9,8	7,0	3,1	5,0	2,0
Landwirtschaft	4	4	1	1,0	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0
Forstwirtschaft	24	20	16	28,6	18,6	19,7	0,3	0,2	0,3
gem. Land/Forst	1	0	1	0,5	0,0	10,5	0,0	0,0	0,1
Sonstige	0	5	0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>212</b>	<b>214</b>	<b>140</b>	<b>42,1</b>	<b>40,1</b>	<b>45,3</b>	<b>37,0</b>	<b>37,4</b>	<b>27,0</b>

### 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 km<sup>2</sup>. 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 Industriegemuseum 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. 7,3 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 2024)

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

Engelskirchen	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bebaut	152	120	99	18,5	12,5	11,2	49,6	49,2	25,6
WE / TE	33	38	27				5,8	8,8	4,4
unbebaut	52	48	16	4,4	10,6	1,2	4,0	3,9	1,0
Landwirtschaft	9	10	8	3,1	2,9	11,0	0,0	0,1	0,4
Forstwirtschaft	20	28	20	91,6	44,7	31,8	1,2	0,5	0,5
gem. Land/Forst	4	3	3	5,6	8,1	2,9	0,0	0,1	0,1
Sonstige	2	4	0	0,3	1,1	0,0	0,0	0,5	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>272</b>	<b>251</b>	<b>173</b>	<b>123,6</b>	<b>79,9</b>	<b>58,2</b>	<b>60,6</b>	<b>63,0</b>	<b>32,0</b>

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

Heute hat Gummersbach rund 52 100 Einwohner\* bei einer Fläche von etwa 95 km<sup>2</sup>. 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)

Ein größeres Baugebiet mit bis zu 50 Grundstücken entsteht in Hülsenbusch. Die Vermarktung soll in 2025 beginnen. 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. Neben der Halle 51 wird ein weiterer Baukörper mit Büronutzungen entstehen. Ein weiteres Bürogebäude mit eigenem Parkhaus wurde Ende 2023 fertiggestellt.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2024)

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

Gummersbach	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bebaut	299	287	252	36,0	56,6	26,2	108,7	102,0	70,3
WE / TE	185	178	169				26,2	24,0	25,5
unbebaut	99	97	60	11,7	10,3	4,0	8,8	6,9	3,3
Landwirtschaft	22	19	16	13,7	15,8	8,1	0,3	0,3	0,2
Forstwirtschaft	37	37	46	39,2	43,9	34,8	0,2	0,4	0,4
gem. Land/Forst	10	12	13	100,0	13,2	13,5	1,4	0,2	0,2
Sonstige	2	3	2	0,2	0,7	0,8	0,0	0,0	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>654</b>	<b>633</b>	<b>558</b>	<b>200,8</b>	<b>140,4</b>	<b>87,4</b>	<b>145,8</b>	<b>133,8</b>	<b>99,9</b>

### 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 km<sup>2</sup> 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 2024)

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

Hückeswagen	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bebaut	85	71	65	14,4	6,9	17,2	35,6	20,1	19,9
WE / TE	41	33	18				5,5	4,1	2,1
unbebaut	25	24	22	6,8	3,5	2,0	3,3	3,1	2,7
Landwirtschaft	5	10	7	14,1	4,6	15,2	0,4	0,1	0,2
Forstwirtschaft	5	4	5	5,2	4,6	7,9	0,1	0,0	0,1
gem. Land/Forst	3	10	3	14,8	13,8	2,5	0,4	0,2	0,1
Sonstige	8	6	7	4,5	0,3	0,3	1,1	0,9	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>172</b>	<b>158</b>	<b>127</b>	<b>59,8</b>	<b>37,7</b>	<b>45,1</b>	<b>46,4</b>	<b>28,5</b>	<b>25,6</b>

### 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 km<sup>2</sup>. Das Leppetal als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klause und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar.

Neben einem angemessenen Angebot an privaten Dienstleistungen sind in Lindlar die Haupt- und Realschule 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)

Die Überplanung des Bebauungsplangebietes an der Jugendherberge ist abgeschlossen, es erfolgt jetzt das erneute Planverfahren. Die Erschließung erfolgt voraussichtlich ab Ende 2025. Die Erschließung des Altenlinder Feldes ist einschl. Baustraße fertig gestellt, ebenso die Erschließung an der Rheinstraße.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2024)

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

Lindlar	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bebaut	107	105	80	24,9	18,2	8,9	43,6	36,8	27,5
WE / TE	66	57	24				19,8	11,9	7,1
unbebaut	42	38	35	17,2	3,1	11,0	12,1	2,7	3,1
Landwirtschaft	11	10	10	11,3	2,3	13,1	0,3	0,1	0,4
Forstwirtschaft	36	34	16	106,5	26,6	12,5	1,0	0,2	0,1
gem. Land/Forst	8	11	6	92,8	17,3	18,9	1,8	0,2	0,2
Sonstige	6	6	5	0,8	2,2	0,7	1,5	0,8	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>276</b>	<b>261</b>	<b>176</b>	<b>253,6</b>	<b>69,7</b>	<b>65,2</b>	<b>80,2</b>	<b>52,8</b>	<b>39,2</b>

### 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 km<sup>2</sup>. Die industrielle Produktionspalette umfasst die Herstellung von Eisen-, Blech-, Metallwaren, Maschinenbau, Elektrotechnische und Kunststoff verarbeitende Industrie. Industrielle Schwerpunkte bilden die Gewerbegebiete Marienheide, Rodt, Kalsbach und Griemeringhausen.

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

\*Quelle: 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 2024)

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

Marienheide	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bebaut	76	94	65	37,1	93,1	9,6	20,2	32,3	12,9
WE / TE	27	25	26				2,9	3,0	4,5
unbebaut	46	38	17	5,9	11,0	4,0	3,4	4,0	1,0
Landwirtschaft	12	8	20	4,8	3,1	15,5	0,1	0,2	0,5
Forstwirtschaft	8	17	13	3,9	14,3	13,1	0,0	0,3	0,1
gem. Land/Forst	1	2	2	1,8	4,6	8,5	0,0	0,0	0,1
Sonstige	3	3	6	1,9	0,2	5,8	0,3	0,6	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>173</b>	<b>187</b>	<b>149</b>	<b>55,4</b>	<b>126,4</b>	<b>56,4</b>	<b>27,1</b>	<b>40,4</b>	<b>19,6</b>

### 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 km<sup>2</sup>. Gemessen am Arbeitsplatzangebot hat Morsbach einen beachtlichen Aufschwung genommen. Waren noch vor dem Zweiten Weltkrieg einige Holzsägewerke für die Industrie bestimmend, so stehen heute Unternehmen der Kunststoffverarbeitung, der Holzverarbeitung und der Metallverarbeitung im Vordergrund. Das dem Ortskern benachbarte Gewerbegebiet Schlechtingen beherbergt die meisten Industriebetriebe.

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 ein neues Gewerbegebiet in Lichtenberg in der Planung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2024)

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

Morsbach	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bebaut	81	74	64	22,9	11,8	8,7	14,7	16,6	13,3
WE / TE	7	0	5				0,8	0,0	1,3
unbebaut	53	32	16	5,9	2,7	1,5	2,6	1,8	0,7
Landwirtschaft	15	10	14	16,4	7,2	10,5	0,1	0,2	0,1
Forstwirtschaft	28	31	18	19,7	63,5	12,3	0,2	0,5	0,1
gem. Land/Forst	6	8	8	18,4	50,3	10,9	0,2	0,3	0,1
Sonstige	5	1	1	0,6	0,1	0,1	0,4	0,1	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>195</b>	<b>156</b>	<b>126</b>	<b>83,9</b>	<b>135,6</b>	<b>43,9</b>	<b>19,0</b>	<b>19,5</b>	<b>15,8</b>

### 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 km<sup>2</sup> rund 17 700 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) sind bis auf drei Grundstücke alle Grundstücke bereits bebaut. In Bierenbachtal wurde im Frühjahr 2023 ein Bebauungsplan für das Neubaugebiet „Auf der Acht“ mit ca. 40 Wohnbaugrundstücken aufgestellt. Mit der Erschließung soll Mitte 2024 begonnen werden. Die Vermarktung erfolgt voraussichtlich Anfang 2025.

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. Die Erschließung wurde im Herbst 2023 fertiggestellt. Erste Grundstücke sind bereits vermarktet. Alle verfügbaren Flächen sind vorgemerkt. Ein Vorhaben befindet sich bereits im Bau und steht kurz vor der Fertigstellung

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2024)

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

Nümbrecht	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bebaut	126	131	94	23,2	28,7	14,1	35,9	38,2	22,4
WE / TE	19	30	35				3,0	6,2	5,3
unbebaut	68	41	17	15,8	6,9	1,7	10,2	4,2	1,7
Landwirtschaft	16	28	10	14,4	25,9	4,3	0,2	0,4	0,1
Forstwirtschaft	36	29	25	23,9	21,9	19,9	0,2	0,3	0,3
gem. Land/Forst	9	6	5	19,8	16,8	3,9	0,3	0,2	0,0
Sonstige	7	5	8	14,1	2,6	0,6	0,4	0,1	0,7
<b>Gesamt</b>	<b>281</b>	<b>270</b>	<b>194</b>	<b>111,2</b>	<b>102,7</b>	<b>44,4</b>	<b>50,2</b>	<b>49,5</b>	<b>30,6</b>

### 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 km<sup>2</sup>. Die Industrie ist sehr vielseitig ausgerichtet. Kleine und mittlere Betriebe herrschen vor. Wichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, dem Maschinenbau und der Metallverarbeitung.

Radevormwald verfügt über ein Gymnasium, eine 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, 1. Bauabschnitt“ hat die Stadt im Frühjahr 2023 ein neues großes Baugebiet erschlossen. Einige Baugrundstücke stehen noch zur Verfügung.

Um den weiteren Bedarf an Wohnraum zu decken, erfolgt derzeit die Entwicklung eines zweiten Bauabschnittes in Karthausen. Eine Vermarktung ist in den Folgejahren angestrebt.

Am östlichen Stadtrand von Radevormwald im Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet Ost, Bereich Rädereichen, stehen noch einige Gewerbeflächen zur Verfügung.

Weiter erfolgt zukünftig eine Gewerbeflächenentwicklung in der Ortslage Feldmannshaus.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2024)

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

Radevormwald	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bebaut	113	121	83	44,2	43,8	13,1	33,0	38,4	20,7
WE / TE	106	103	97				13,5	12,5	15,3
unbebaut	30	49	28	3,2	3,6	1,5	1,7	4,3	3,2
Landwirtschaft	10	12	8	7,3	12,8	17,1	0,3	0,2	0,3
Forstwirtschaft	10	5	10	16,3	7,6	5,7	0,2	0,1	0,1
gem. Land/Forst	3	4	3	4,8	15,6	3,3	0,1	0,3	0,0
Sonstige	7	8	2	2,0	0,7	0,0	0,7	0,7	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>279</b>	<b>302</b>	<b>231</b>	<b>77,9</b>	<b>84,1</b>	<b>40,8</b>	<b>49,6</b>	<b>56,4</b>	<b>39,9</b>

### 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 km<sup>2</sup> 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 eine deutlich verhaltene Nachfrage nach Baugrundstücken festzustellen. Die gestiegenen Zinsen und die hohen Baukosten sind Gründe dafür.

In Wildbergerhütte im Bereich Mühlenberg sind 14 Baugrundstücke entstanden und 5 Grundstücke sind bereits veräußert worden. Für einige weitere Grundstücke gibt es Vormerkungen. Die ersten privaten Bauvorhaben in diesem Baugebiet laufen. Die Erschließungsstraße ist fertiggestellt und alle Versorgungsleitungen sind verlegt worden. 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 2024)

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

Reichshof	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bebaut	138	156	108	28,7	42,6	16,5	31,2	37,1	26,3
WE / TE	29	11	11				4,3	1,6	1,2
unbebaut	53	40	34	10,6	5,9	2,3	4,4	2,6	1,6
Landwirtschaft	22	34	24	23,8	29,6	25,6	0,4	0,7	0,5
Forstwirtschaft	32	43	35	20,9	27,5	32,4	0,2	0,3	0,4
gem. Land/Forst	9	7	5	19,3	16,0	4,7	0,6	0,3	0,1
Sonstige	0	2	4	0,0	0,3	3,3	0,0	0,0	0,4
<b>Gesamt</b>	<b>283</b>	<b>293</b>	<b>221</b>	<b>103,3</b>	<b>122,0</b>	<b>84,8</b>	<b>41,0</b>	<b>42,5</b>	<b>30,5</b>

### 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 20 100 Einwohner\* bei einer Fläche von etwa 63 km<sup>2</sup>. Mit dem Gewerbegebiet Boxberg/Hermesdorf wurde für die Waldbröler Industrie eine verlässliche Grundlage geschaffen. Darüber hinaus ist der Einzelhandels- und Dienstleistungssektor in Waldbröl von Gewicht.

Waldbröl weist ein Gymnasium, eine Gesamtschule, eine Realschule, eine Hauptschule und ein Berufskolleg auf. Die ehemalige Bundeswehrakademie wird seit 2008 als Europäisches Buddhismus-Zentrum genutzt. Das Kreiskrankenhaus Waldbröl ist akademisches Lehrkrankenhaus und dient der regionalen Spitzenversorgung und wird seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Gummersbach in einer Holding geführt. Die Landesjustizverwaltung hat sich mit dem 2010 erstellten Neubau des Amtsgerichts auf den Standort Waldbröl festgelegt. Sehenswert ist die evangelische Kirche mit Turm und Taufstein aus dem 12. Jahrhundert. Überregionale Bedeutung hat der Waldbröler Vieh- und Krammarkt. Das Naturerlebnisprojekt Panarbora 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 führt derzeit mit einem privaten Erschließungsträger die Erschließung eines Baugebietes mit ca. 55 neuen Baugrundstücken an der Turnerstraße in Waldbröl durch. Die Planung beinhaltet auch geeignete Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau. Derzeit werden die baulichen Erschließungsmaßnahmen für den Grundausbau durchgeführt. Die zur Verfügung stehenden Grundstücke befinden sich derzeit in der Vermarktung.

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 GI-Flächen) wird voraussichtlich 2025 in die Vermarktung gehen können.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2024)

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

Waldbröl	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bebaut	144	130	89	23,0	28,5	18,0	40,7	45,1	26,1
WE / TE	47	27	25				7,6	4,7	4,9
unbebaut	75	20	24	9,6	3,6	2,4	6,5	3,0	1,9
Landwirtschaft	18	18	17	10,5	9,2	10,2	0,2	0,4	0,2
Forstwirtschaft	19	19	14	10,3	11,3	8,0	0,2	0,1	0,1
gem. Land/Forst	6	10	8	4,3	8,5	5,8	0,1	0,1	0,1
Sonstige	1	1	1	0,1	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>310</b>	<b>225</b>	<b>178</b>	<b>57,9</b>	<b>61,4</b>	<b>44,5</b>	<b>55,3</b>	<b>53,4</b>	<b>33,4</b>

### 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 km<sup>2</sup>. 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 2024 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 2024)

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

Wiehl	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bebaut	195	200	144	23,3	41,5	20,8	50,3	52,1	46,9
WE / TE	107	49	43				22,2	11,9	9,3
unbebaut	38	48	34	5,0	3,9	2,8	3,1	3,7	2,0
Landwirtschaft	12	24	20	6,7	10,1	11,7	0,3	0,3	0,3
Forstwirtschaft	25	40	45	13,4	21,1	24,6	0,1	0,2	0,3
gem. Land/Forst	11	12	8	13,6	24,8	12,4	0,2	0,7	0,3
Sonstige	5	3	4	0,6	1,2	0,3	0,2	0,8	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>393</b>	<b>376</b>	<b>298</b>	<b>62,6</b>	<b>102,6</b>	<b>72,5</b>	<b>76,4</b>	<b>69,8</b>	<b>59,0</b>

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

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

\*Quelle: 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 wurde 2023 Planungsrecht für insgesamt 48 Baugrundstücke in klassischer Einzelhausbebauung in Anlehnung an die angrenzende Wohnbausiedlung geschaffen. Die Vermarktung hat Ende 2023 begonnen und ist noch nicht abgeschlossen.

Im Kirchdorf Thier wird im Zuge eines Bauleitplanverfahrens Planungsrecht für insgesamt 7 Baugrundstücke in Form von Einzel- und Doppelhäuser geschaffen, die Ende 2024 vermarktet werden können. Neben den klassischen Wohnbauflächen wird im gleichen Plangebiet eine Fläche für ein neues Feuerwehrgerätehaus samt Stellplatzanlage entwickelt. Im Kirchdorf Kreuzberg werden über einen privaten Erschließungsträger 12 Bauplätze am Straßenzug Rote Höhe entwickelt. Diese könnten ebenfalls im Herbst des Jahres vermarktet werden. Neben Einzelhäusern werden auch Mietwohnungen im Plangebiet entstehen. (Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2024)

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

Wipperfürth	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
bebaut	95	79	54	47,9	12,1	9,9	25,7	25,5	15,8
WE / TE	56	43	44				9,0	7,8	9,6
unbebaut	35	44	44	2,7	3,1	5,3	2,0	0,9	1,9
Landwirtschaft	10	12	30	19,9	3,2	43,9	0,7	0,1	1,2
Forstwirtschaft	19	21	19	29,6	24,8	30,9	0,2	0,3	0,4
gem. Land/Forst	7	5	7	14,3	41,4	25,7	0,1	0,5	0,4
Sonstige	3	8	4	0,2	0,4	0,5	0,4	1,4	0,9
Gesamt	225	212	202	114,6	85,0	116,1	38,2	36,5	30,2

### 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	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bergneustadt	0,004	0,064	0,020	0,046	0,013	0,002
Engelskirchen	0,062	0,006	0,050	0,033	0,064	0,409
Gummersbach	0,134	0,104	0,058	0,319	0,326	0,169
Hückeswagen	0,031	0,073	0,021	0,386	0,098	0,224
Lindlar	0,754	0,534	0,396	0,319	0,090	0,365
Marienneide	0,117	0,158	0,090	0,145	0,196	0,519
Morsbach	0,415	0,169	0,048	0,141	0,181	0,137
Nümbrecht	0,486	0,612	0,509	0,160	0,417	0,062
Radevormwald	0,060	0,293	0,032	0,338	0,213	0,285
Reichshof	0,341	0,643	0,845	0,384	0,652	0,509
Waldbröl	0,257	0,445	0,243	0,188	0,359	0,224
Wiehl	0,175	0,252	0,295	0,261	0,345	0,262
Wipperfürth	0,854	0,77926915	0,184	0,727	0,108	1,209
<b>OBK</b>	<b>3,689</b>	<b>4,130</b>	<b>2,791</b>	<b>3,446</b>	<b>3,062</b>	<b>4,376</b>

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

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

Gemeinde	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bergneustadt	0,317	0,441	0,043	0,279	0,203	0,259
Engelskirchen	0,111	0,212	0,247	1,156	0,513	0,521
Gummersbach	0,758	0,397	0,264	0,236	0,449	0,354
Hückeswagen	0,132	0,129	0,030	0,123	0,048	0,078
Lindlar	0,379	0,179	0,294	1,003	0,226	0,114
Marienneide	0,062	0,080	0,020	0,033	0,275	0,146
Morsbach	0,248	0,331	0,301	0,231	0,547	0,105
Nümbrecht	0,189	0,265	0,239	0,188	0,276	0,275
Radevormwald	0,117	0,016	0,058	0,180	0,059	0,089
Reichshof	0,776	0,175	0,248	0,176	0,276	0,418
Waldbröl	0,228	0,128	0,192	0,208	0,122	0,130
Wiehl	0,313	0,130	0,120	0,129	0,218	0,350
Wipperfürth	0,218	0,393	0,099	0,231	0,288	0,361
<b>OBK</b>	<b>3,847</b>	<b>2,877</b>	<b>2,155</b>	<b>4,172</b>	<b>3,499</b>	<b>3,199</b>

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

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

Gemeinde	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bergneustadt	0,032	0,079	0,000	0,004	0,000	0,138
Engelskirchen	0,042	0,040	0,032	0,015	0,138	0,065
Gummersbach	0,146	0,237	0,242	1,401	0,164	0,168
Hückeswagen	0,322	0,320	0,018	0,392	0,213	0,084
Lindlar	0,010	0,615	0,365	1,804	0,205	0,244
Marienheide	0,022	0,434	0,155	0,037	0,048	0,147
Morsbach	0,543	0,303	0,128	0,156	0,293	0,108
Nümbrecht	0,272	0,213	0,270	0,265	0,162	0,041
Radevormwald	1,179	0,000	0,000	0,069	0,257	0,047
Reichshof	0,146	0,378	0,416	0,577	0,262	0,062
Waldbröl	0,284	0,104	0,402	0,075	0,080	0,141
Wiehl	0,070	0,094	0,102	0,192	0,729	0,253
Wipperfürth	0,687	0,038	0,011	0,134	0,548	0,405
<b>OBK</b>	<b>3,754</b>	<b>2,854</b>	<b>2,139</b>	<b>5,120</b>	<b>3,097</b>	<b>1,903</b>

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

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

Gemeinde	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bergneustadt	1,773	1,750	1,876	3,124	5,002	2,047
Engelskirchen	3,018	3,984	2,555	4,044	3,872	0,979
Gummersbach	7,173	9,455	7,285	8,792	6,882	3,292
Hückeswagen	5,117	1,842	0,495	3,281	3,082	2,716
Lindlar	2,854	2,918	1,928	12,104	2,710	3,084
Marienheide	3,016	5,155	2,503	3,414	4,042	0,993
Morsbach	1,458	1,260	3,399	2,556	1,809	0,661
Nümbrecht	6,357	4,961	7,201	10,249	4,160	1,746
Radevormwald	3,670	0,492	0,811	1,728	4,343	3,245
Reichshof	4,923	2,258	2,679	4,383	2,587	1,559
Waldbröl	2,667	2,782	4,895	6,548	2,952	1,885
Wiehl	4,093	7,308	6,473	3,084	3,734	1,956
Wipperfürth	1,883	1,784	2,745	1,979	0,861	1,947
<b>OBK</b>	<b>48,002</b>	<b>45,949</b>	<b>44,846</b>	<b>65,284</b>	<b>46,036</b>	<b>26,110</b>

### 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	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bergneustadt	20,506	17,080	25,579	23,693	25,121	19,930
Engelskirchen	29,175	27,465	33,808	49,584	49,186	25,639
Gummersbach	83,549	80,864	119,642	108,742	101,999	70,290
Hückeswagen	27,448	17,270	16,637	35,593	20,078	19,870
Lindlar	28,729	39,774	34,107	43,616	36,827	27,530
Marienheide	16,521	21,026	16,632	20,202	32,255	12,919
Morsbach	10,928	13,449	17,104	14,697	16,556	13,264
Nümbrecht	31,071	29,284	30,820	35,931	38,237	22,442
Radevormwald	27,791	35,549	42,392	33,019	38,352	20,691
Reichshof	22,769	30,585	25,842	31,158	37,133	26,299
Waldbröl	38,905	23,911	33,882	40,671	45,117	26,113
Wiehl	32,521	35,575	47,570	50,286	52,083	46,941
Wipperfürth	21,317	20,863	23,768	25,688	25,497	15,761
<b>OBK</b>	<b>391,229</b>	<b>392,695</b>	<b>467,783</b>	<b>512,879</b>	<b>518,439</b>	<b>347,689</b>

### 3.5 Wohnungseigentum

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

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

Gemeinde	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bergneustadt	3,102	4,261	5,657	9,863	6,738	4,658
Engelskirchen	9,989	8,439	8,204	5,770	8,788	4,395
Gummersbach	14,852	14,474	19,081	26,249	23,982	25,462
Hückeswagen	9,586	3,781	6,232	5,465	4,084	2,141
Lindlar	7,998	25,230	8,274	19,831	11,942	7,134
Marienheide	2,279	3,429	3,759	2,921	2,952	4,460
Morsbach	1,054	1,133	2,011	0,793	0,000	1,349
Nümbrecht	5,190	9,790	7,042	3,001	6,158	5,307
Radevormwald	11,870	10,245	14,844	13,530	12,465	15,281
Reichshof	1,822	2,523	3,498	4,335	1,565	1,185
Waldbröl	7,623	8,545	5,856	7,556	4,730	4,924
Wiehl	7,211	9,299	15,148	22,212	11,945	9,256
Wipperfürth	6,815	7,941	10,712	8,989	7,769	9,613
<b>OBK</b>	<b>89,392</b>	<b>109,089</b>	<b>110,318</b>	<b>130,514</b>	<b>103,118</b>	<b>95,164</b>

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

<b>Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>
Bergneustadt	23	2,95
Engelskirchen	10	1,91
Gummersbach	137	20,83
Hückeswagen	8	1,08
Lindlar	12	2,42
Marienheide	21	3,17
Morsbach	5	1,35
Nümbrecht	25	3,36
Radevormwald	85	13,92
Reichshof	6	0,63
Waldbröl	17	2,39
Wiehl	28	5,24
Wipperfürth	24	6,41
<b>OBK</b>	<b>401</b>	<b>65,65</b>

**ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern**

<b>Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>
Bergneustadt	5	1,05
Engelskirchen	9	1,15
Gummersbach	19	3,25
Hückeswagen	6	0,98
Lindlar	7	1,61
Marienheide	3	0,44
Morsbach	0	
Nümbrecht	7	1,41
Radevormwald	5	0,87
Reichshof	4	0,47
Waldbröl	4	1,28
Wiehl	12	2,63
Wipperfürth	16	2,94
<b>OBK</b>	<b>97</b>	<b>18,07</b>

**Umsatz bei Teileigentum**

<b>Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>
Bergneustadt	4	0,35
Engelskirchen	7	1,07
Gummersbach	11	1,38
Hückeswagen	2	0,08
Lindlar	5	3,10
Marienheide	2	0,85
Morsbach	0	
Nümbrecht	1	1)
Radevormwald	2	0,01
Reichshof	1	1)
Waldbröl	4	1,25
Wiehl	3	1,39
Wipperfürth	4	0,27
<b>OBK</b>	<b>46</b>	<b>10,04</b>

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 (2023: 22 Kauffälle, Flächenumsatz: 2,90 ha).

#### Umsatz bei Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken in Mio. Euro

Erbbau	2018	2019	2020	2021	2022	2023
OBK	11,183	4,311	5,084	5,302	5,815	3,746

### 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	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bergneustadt	0,150	0,046	0,000	0,000	0,338	0,000
Engelskirchen	0,594	0,035	1,129	0,002	0,451	0,000
Gummersbach	0,137	0,473	0,038	0,019	0,006	0,200
Hückeswagen	2,167	1,404	1,201	1,123	0,876	0,505
Lindlar	1,102	0,424	1,100	1,492	0,837	0,695
Marienneide	0,003	0,157	0,180	0,337	0,589	0,388
Morsbach	0,245	0,275	0,230	0,445	0,100	0,216
Nümbrecht	0,548	0,234	0,493	0,378	0,139	0,692
Radevormwald	1,249	0,442	0,322	0,742	0,749	0,252
Reichshof	0,000	0,025	0,261	0,000	0,000	0,444
Waldbröl	0,135	0,005	0,000	0,016	0,005	0,001
Wiehl	0,263	0,574	0,060	0,211	0,786	0,020
Wipperfürth	5,267	0,946	0,896	0,44906651	1,416	0,865
<b>OBK</b>	<b>11,861</b>	<b>5,039</b>	<b>5,910</b>	<b>5,213</b>	<b>6,292</b>	<b>4,278</b>

## 4 Unbebaute Grundstücke

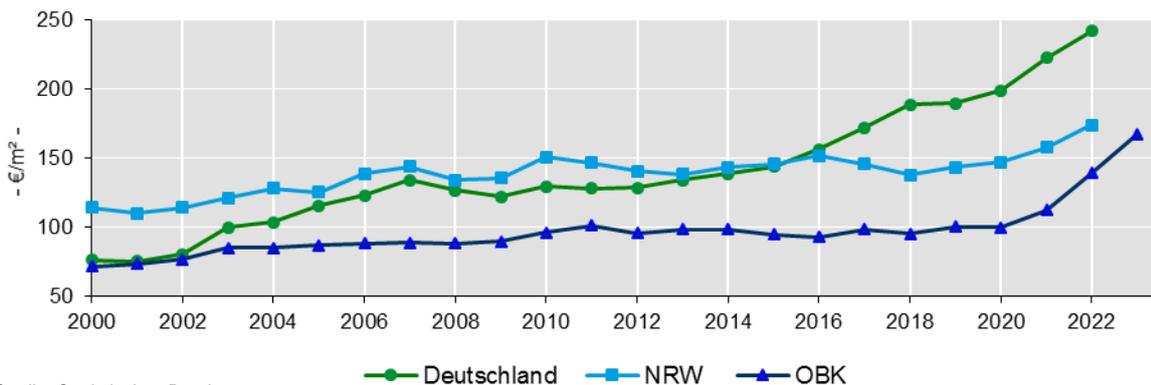
### 4.1 Individueller Wohnungsbau

In der folgenden Tabelle sind auch höherpreisige Neubaugebiete enthalten. Diese Werte sind dadurch nicht mit Kap. 4.7 vergleichbar. Zwischen I- oder II-geschossiger Bauweise konnte kein signifikanter Unterschied festgestellt werden.

Bauland	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Bergneustadt	102,80	±65,60	86,90	6	710
Engelskirchen	137,70	±32,90	137,80	2	1080
Gummersbach	157,00	±72,10	142,40	19	940
Hückeswagen	215,30	±60,20	228,00	14	650
Lindlar	301,20	±87,10	355,00	14	700
Marienheide	64,80	±29,80	64,30	4	960
Morsbach	81,20	±23,50	79,30	9	730
Nümbrecht	132,50	±43,80	135,00	10	850
Radevormwald	275,30	±42,90	280,00	23	480
Reichshof	92,20	±35,80	90,00	21	770
Waldröhl	116,30	±46,40	113,50	14	900
Wiehl	124,30	±41,00	126,00	15	710
Wipperfürth	177,80	±5,20	178,00	12	580
<b>OBK</b>	<b>167,60</b>	<b>±89,20</b>	<b>148,90</b>	<b>163</b>	<b>730</b>

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 2023 noch nicht vor.

Vergleich durchschnittlicher Baulandpreise OBK / NRW / Bund



Quelle: Statistisches Bundesamt

### 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Das Preisniveau im Bereich des Gewerbebauandes war im Oberbergischen Kreis in den letzten Jahren relativ konstant. In 2022 und 2023 gab es nur wenige Kaufverträge für gewerbliches Bauland, so dass die beiden Jahre zusammengefasst wurden.

Aus den Daten von 2022 und 2023 wurden folgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe- bauland (ebf)</b>	<b>64,00</b>	±16,85	66,80	16	3900

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 2023 mit 282 Fällen rd. 14 % weniger forstwirtschaftliche Kaufverträge wie im Vorjahr abgeschlossen. Der Umsatz dieser Flächen betrug rd. 254 Hektar (-23 %), was rd. 0,8 % der Waldfläche des Kreises entspricht. Von den 282 Kauffällen wurden rd. 18 % im Nordkreis mit einem Flächenanteil von 22 %, 44 % im mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil rd. 41 %) und 38 % im Südkreis (Flächenanteil 36 %) abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1000 m<sup>2</sup> betrug. Von den verbleibenden 256 Kauffällen bezogen sich rd. 29 % auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.

Aus den Daten von 2023 wurden folgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Forstwirtschaft ohne Aufwuchs (Kahlschlag)</b>	<b>0,51</b>	±0,12	0,50	57	5900

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 07.02.2024 einen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 01.01.2024 von 0,50 €/m<sup>2</sup>.

**Bodenrichtwert für forstwirtsch. Flächen ohne Aufwuchs zum Stichtag 01.01.2024: 0,50 €/m<sup>2</sup>**

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

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

Aus dem 2023er Datenmaterial konnten folgende Werte (Boden mit Aufwuchs) ermittelt werden:

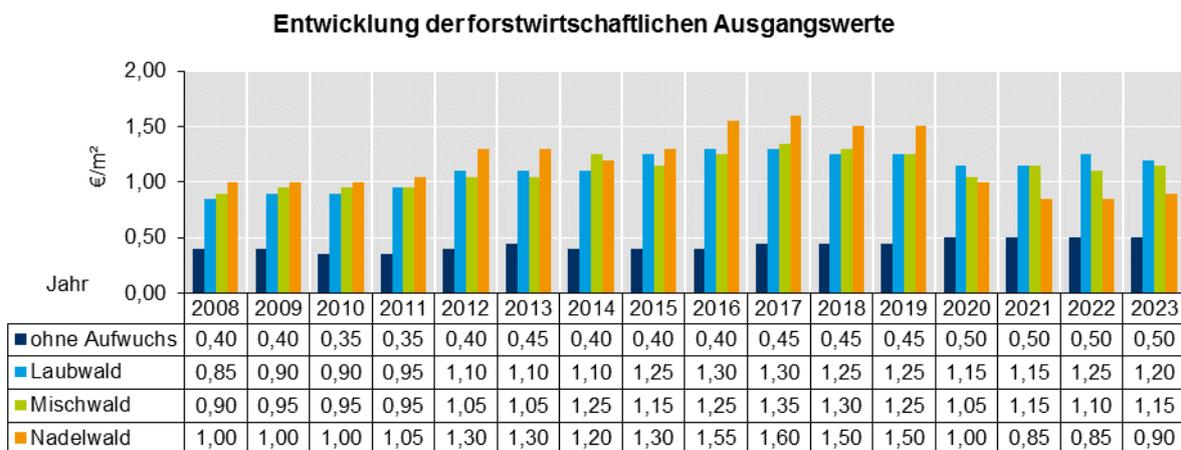
Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Laubwald	1,20	±0,45	1,25	39	5400
Mischwald	1,15	±0,50	1,10	76	8800
Nadelwald	0,90	±0,20	0,95	17	13 100

(Werte wurden auf 5 Cent gerundet)

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigte auf der Basis der Werte von 2022 und 2023 keine signifikanten Unterschiede. Des Weiteren konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße nachgewiesen werden.

Die Kaufpreise für Nadelwald stiegen gegenüber dem Vorjahr um 6 %, die Preise für Mischwald um 5 %. Laubwald wurde 4 % billiger.

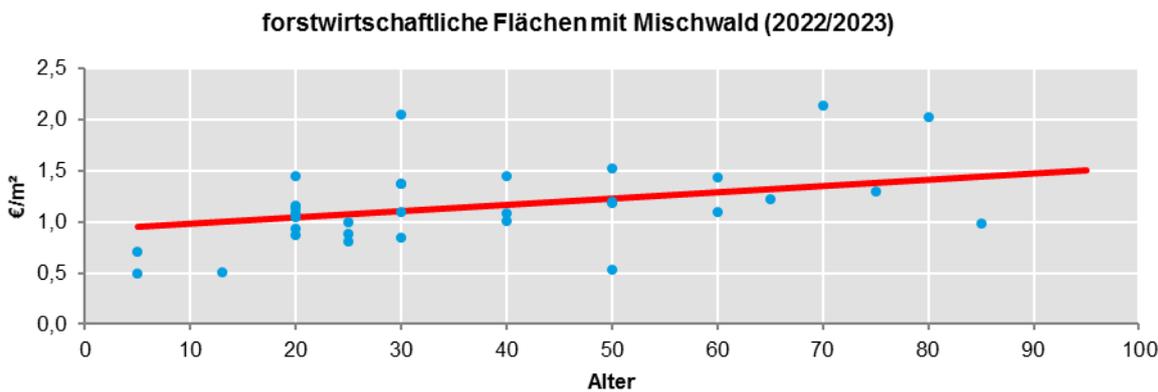
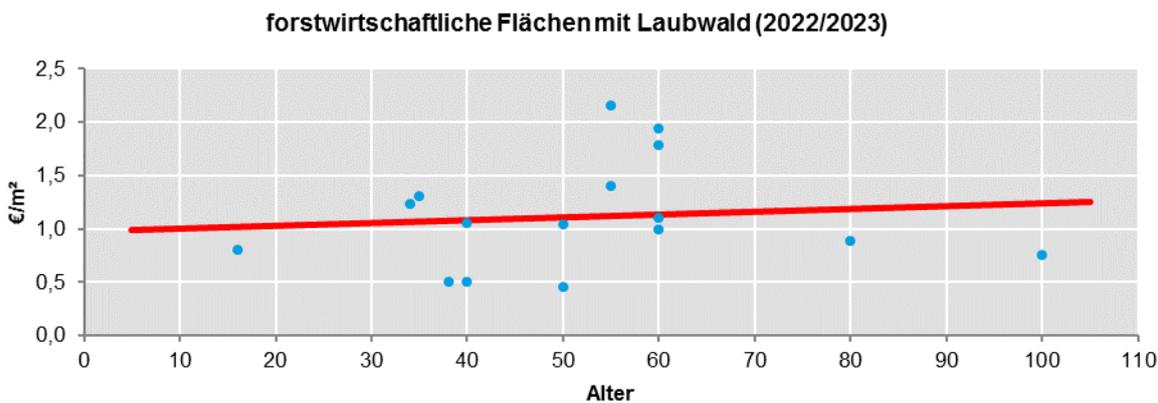
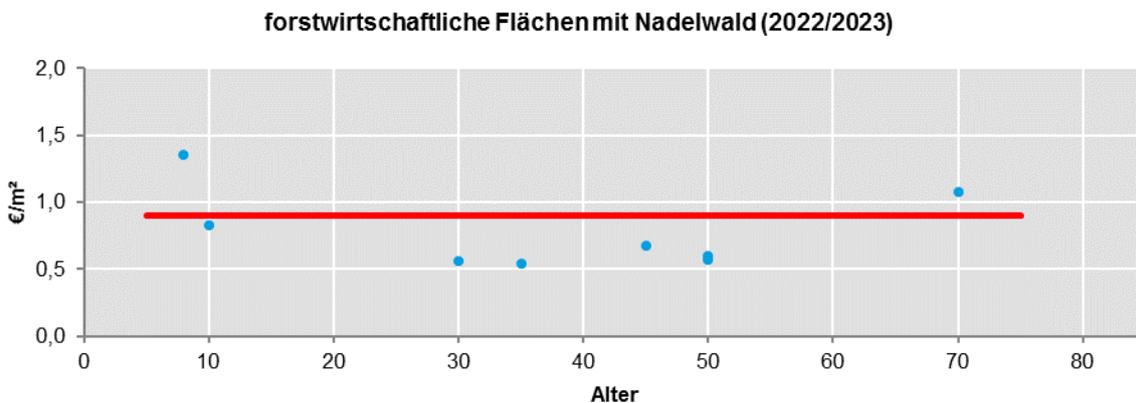
Nachfolgend ist die Preisentwicklung der durchschnittlichen forstwirtschaftlichen Preise für die unterschiedlichen Aufwuchsarten dargestellt:



Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 15 Kauffälle von **forstwirtschaftlichen Flächen** aus den Jahren 2012 bis 2023 (2013, 2016 bis 2020 keine Kauffälle) **mit Aufwuchs** vor, in denen pro Kauffall **mehr als 10 Hektar** veräußert wurden.

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in ha
Forstwirtschaft > 10 ha	0,89	±0,39	0,99	15	24

Bei den forstwirtschaftlichen Flächen konnte bei Laub- und Mischwald eine Altersabhängigkeit festgestellt werden. Die Informationen zum Alter des jeweiligen Bestandes stammen aus detaillierten Angaben der Käufer, diese wurden durch den Gutachterausschuss nicht überprüft.



**4.4.2 Landwirtschaftliche Flächen**

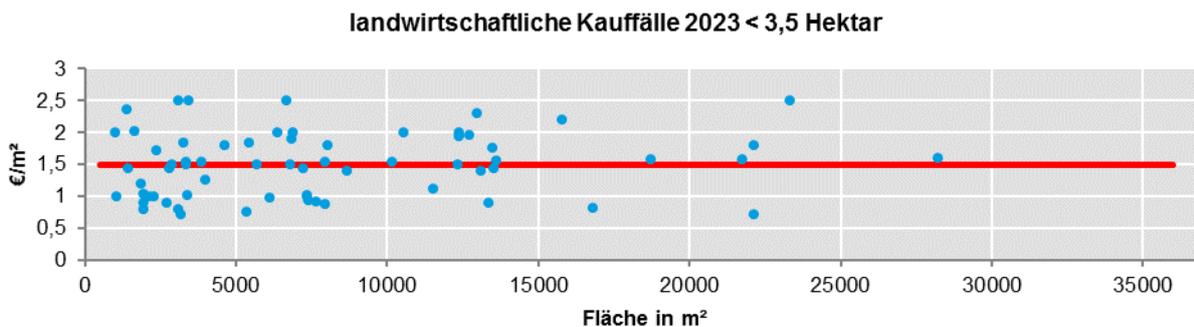
Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2023 rd. 187 Hektar. Das entspricht 0,5 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünland- oder Weideflächen beträgt 1 : 22.

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 2023 standen insgesamt 185 Kauffälle zur Verfügung; für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 65 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 2023 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Acker-/Grünland	1,50	±0,50	1,50	65	8100

Der Wert bezog sich auf eine durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl von 37,4. 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 07.02.2024 einen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 01.01.2024 von 1,50 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl 37).

**Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2024: 1,50 €/m<sup>2</sup>**

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 2023 ca. 36 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis (Flächenanteil 27 %), 34 % aus dem mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil 25 %) und 30 % aus dem Nordkreis (Flächenanteil 48 %) stammen.

### 4.4.3 Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen

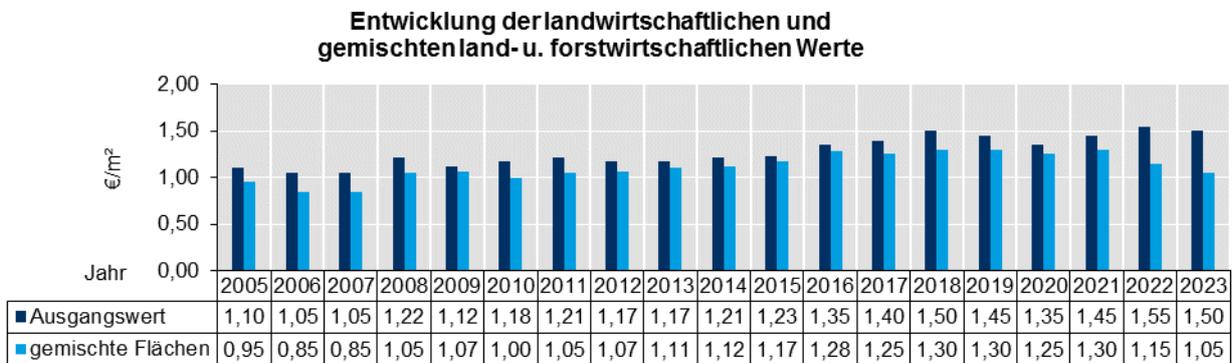
Bei den gemischten land- und forstwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Flächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und mit Teilflächen einer forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Da sich die Kaufpreise auf die Gesamtflächen bezogen und eine Differenzierung nicht möglich war,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

Aus den Daten von 2023 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
gemischte Land- und Forstwirtschaft	1,05	±0,39	1,04	43	13 600

Die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,12 Hektar und rd. 13 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 2023 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen	2,80	±1,10	2,70	69	4200

Dieser Wert liegt rd. 3 % unter 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 34 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2023 zugrunde gelegt werden.

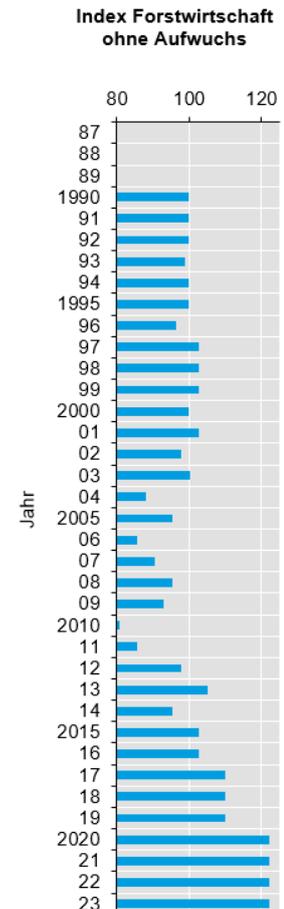
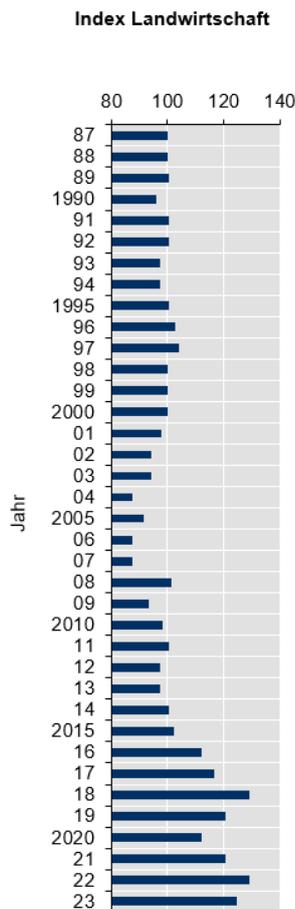
Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die gewerblicher oder privater Nutzung zugeordnet wurden. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Entfernung zum nächsten Siedlungsgebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Abhängigkeiten zeigten sich hingegen bei der Art der Nutzung (private 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 2013 - 2023 (Privat: 2019, 2021 keine KV) bzw. 2002 - 2017 (Gewerbe: 2014 bis 2016, 2018 - 2023 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m²	Standardabweichung ± in €/m²	Median in €/m²	Anzahl	mittlere Fläche in m²
Private Teichanlagen	3,00	±1,25	3,00	26	3300
Gewerbliche Teichanlagen	4,15	±2,65	3,70	8	6400

### 4.4.6 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Index 2000=100		
Jahr	Forstwirtschaft - ohne Aufwuchs	
	Landwirtschaft	
87	100,00	
88	100,00	
89	100,43	
1990	96,17	100,00
91	100,43	100,00
92	100,43	100,00
93	97,45	98,75
94	97,45	100,00
1995	100,43	100,00
96	102,55	96,25
97	104,26	102,50
98	100,00	102,50
99	100,00	102,50
2000	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
01	97,87	102,68
02	94,05	97,79
03	94,05	100,24
04	87,39	88,01
2005	91,55	95,35
06	87,39	85,57
07	87,39	90,46
08	101,54	95,35
09	93,21	92,90
2010	98,21	80,68
11	100,70	85,57
12	97,38	97,79
13	97,38	105,13
14	100,70	95,35
2015	102,37	102,68
16	112,36	102,68
17	116,52	110,02
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
23	124,84	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

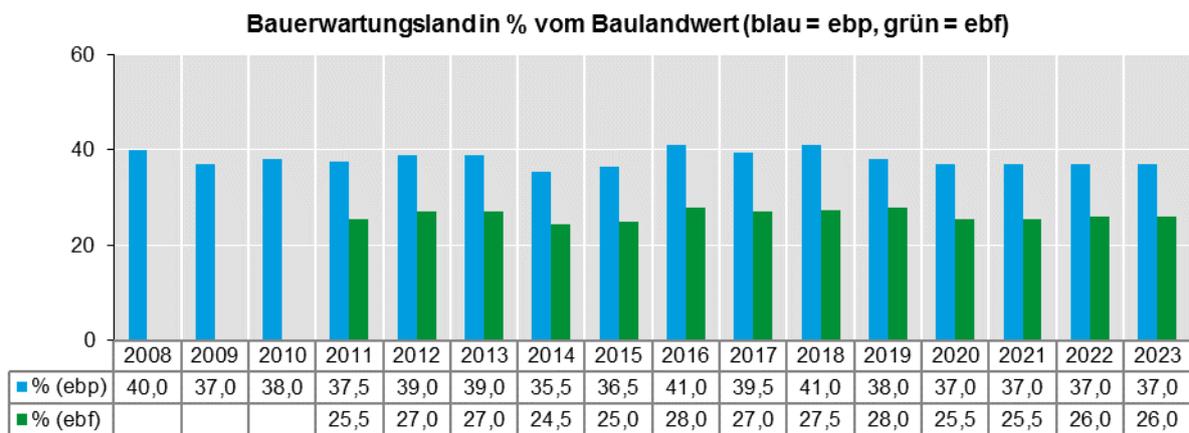
Die folgenden Werte beziehen sich auf Bauerwartungsland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2020 – 2023):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebf)	26,0	±8,5	25,5	32	9 - 52

Die folgenden Werte beziehen sich auf Bauerwartungsland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2020 - 2023):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebp)	37,0	±12,0	35,0	32	9 - 52

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Bauerwartungsland im langjährigen Vergleich:



#### 4.5.2 Rohbauland für Wohnbauflächen

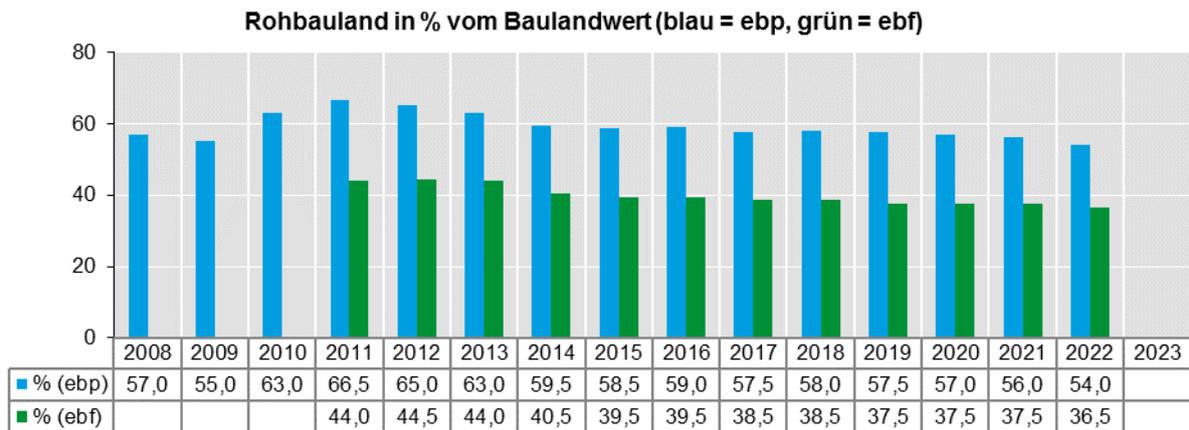
Die folgenden Werte beziehen sich auf Rohbauland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2019 – 2022, 2023 keine KV):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
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, 2023 keine KV):

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

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Rohbauland im langjährigen Vergleich (2023 keine KV):



### 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 (2023 keine auswertbaren KV) wurden folgende Werte ermittelt:

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

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 - 2023 (2015, 2020, 2021 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen	2,60	±1,40	2,15	22	6100

Die veräußerten Flächen reichten von 550 m<sup>2</sup> bis 24 500 m<sup>2</sup> (Median 4500 m<sup>2</sup>). 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 - 2023 (2008, 2009, 2013, 2016, 2018 - 2021 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt (2023 keine auswertbaren KV):

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

Der Mittelwert bezieht sich auf den Bodenwert incl. des Wertes des Abbaumaterials. Die veräußerten Flächen reichten von 360 m<sup>2</sup> bis 19 500 m<sup>2</sup>. Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

### 4.6.3 Ver- und Entsorgungsflächen

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

Aus den Daten von 2012 - 2020 (2018, 2021 - 2023 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

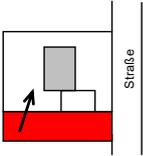
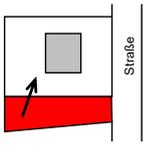
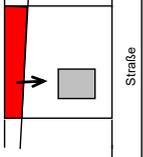
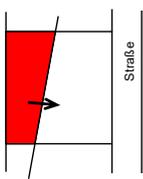
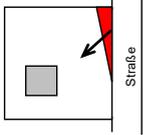
Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Ver- und Entsorgungsflächen	3,70	±1,90	3,50	25	3100

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

#### 4.6.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen

Bei diesen Flächen handelt es sich um Grundstücke (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.

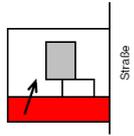
Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 343 Kauffälle der Jahre 2019 bis 2023 untersucht und in Relation zum lagetypischen Bodenrichtwert (ebf) gebracht.

	Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]*	Standardabweichung [%]*	Median [%]*	Anzahl
<b>1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b>					
	a.) Baurechtlich <u>erforderliche</u> Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen				
	2019 - 2023	64	± 27	58	54
	b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z.B. als Stellflächen genutzt)				
	2019 - 2023	65	± 30	66	134
	c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich				
	2019 - 2023	46	± 32	37	85
<b>2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke</b>					
	Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks <u>wesentlich</u> verbessert bzw. ermöglicht wird				
	2019 - 2023	70	± 27	72	28
<b>3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger</b>					
	Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche				
	2019 - 2023	56	± 24	50	42

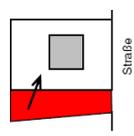
\* = bezogen auf den lagetypischen Bodenrichtwert

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).

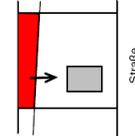
### 1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken



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



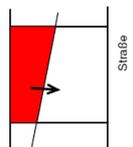
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)



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

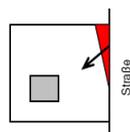
Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
2008	86	41	21
2009	84	47	27
2010	86	57	31
2011	71	60	38
2012	87	61	37
2013	88	60	40
2014	86	56	40
2015	84	62	39
2016	92	65	37
2017	90	70	38
2018	87	65	43
2019	85	66	44
2020	85	63	42
2021	76	66	44
2022	71	62	52
2023	64	65	46

### 2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke



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

### 3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger



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

Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
2008	91	49
2009	90	49
2010	87	50
2011	80	51
2012	80	54
2013	80	53
2014	90	53
2015	89	51
2016	90	48
2017	87	50
2018	76	52
2019	73	53
2020	71	55
2021	72	56
2022	67	56
2023	70	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](http://www.boris.nrw.de), [www.bodenrichtwerte-boris.de](http://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](http://www.boris.nrw.de) und [www.bodenrichtwerte-boris.de](http://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 1.1.2024) 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 den landwirtschaftlichen 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 m<sup>2</sup> 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 sachkundigen 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 2024er 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](http://www.boris.nrw.de), [www.bodenrichtwerte-boris.de](http://www.bodenrichtwerte-boris.de) bzw. <https://rio.obk.de> eingesehen werden.

##### **Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2024 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 [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mittlere Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mäßige Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßig/mittel Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]
<b>Bergneustadt</b>								
Bergneustadt	160	140	115					
	400623	405223	404523					
	Gartenstr.	Pernze	Hackenberg					
dörfliche Lagen	130	95	85	90	65	-	60	19
	410123	412723	412123					
	Belmicke	Brelöh	Hüngringhausen					
<b>Engelskirchen</b>								
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					
<b>Gummersbach</b>								
Gummersbach	260	180	130					
	1200823	1268724	1212023					
	Emmastr. / Idastr.	Alexander- Fleming- Str.	Reininghausen					
dörfliche Lagen	155	130	110	110	90	-	75	26
	1218523	1213523	1252123					
	Lantenbach	Gummeroath	Lobscheid					
<b>Hückeswagen</b>								
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)					
<b>Lindlar</b>								
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 01.01.2024  
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	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßig/mittel Lage	mäßige Lage	mittlere Lage
	[€/m² / BRW-Nr. / Position]	[€/m² / BRW-Nr. / Position]	[€/m² / BRW-Nr. / Position]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]
<b>Marienheide</b>								
Marienheide	165	145						
	2401523	2434923						
	Hermannsbergstr.	Hüttenbergstr.						
dörfliche Lagen	165	115	90	115	80	-	65	23
	2413323	2418823	2405223					
	Müllenbach	Däinghausen	Höfel					
<b>Morsbach</b>								
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					
<b>Nümbrecht</b>								
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					
<b>Radevormwald</b>								
Radevormwald	240	210	190					
	3602023	3603623	3611223					
	Ispingrader Str.	Carl-Diem-Str.	Elberfelder Str.					
dörfliche Lagen	175	145	115	125	100	90	80	29
	3621123	3626123	3619423					
	Oberönkfeld	Wönkhausen	Vorm Baum					
<b>Reichshof</b>								
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					
<b>Waldbröl</b>								
Waldbröl	160	130	110					
	4433923	4400323	4404524					
	Weidenfeld / Löher Weg	Eichendorffweg	Turnerstr.					
dörfliche Lagen	120	105	85	85	75	-	60	21
	4411423	4405223	4419523					
	Hermesdorf (Erlengrund)	Grünenbach	Schönenbach					
<b>Wiehl</b>								
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	Weershagen					
<b>Wipperfürth</b>								
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 01.01.2024**

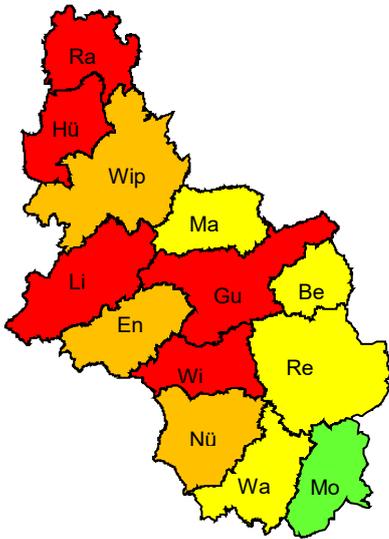
#### **für gewerbliche Bauflächen**

(alphabetisch)

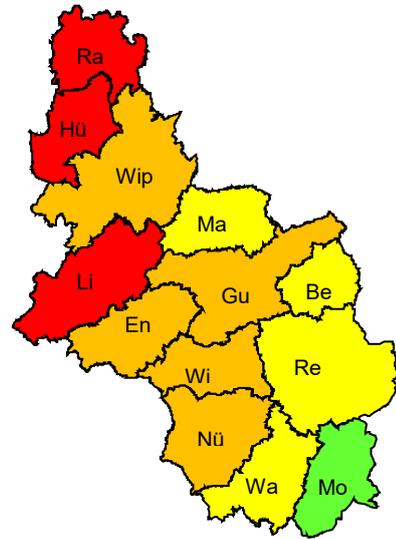
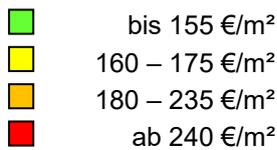
<b><u>Stadt / Gemeinde</u></b>	gute Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mittel/gut Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mittlere Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mäßig/mittel Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mäßige Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]
<b><u>Bergneustadt</u></b>	45 401822 Dörsestr. / Lingesten		40 405823 Pernze		30 412322 Hackewiese
<b><u>Engelskirchen</u></b>	60 815122 Büchlerhausen		50 822022 Overather Str.		40 813322 Oststr.
<b><u>Gummersbach</u></b>	55 1213422 Herreshagen	45 1234522 Rebbelroth	40 1246022 Dieringhauser Str.	35 1221222 Niedernhagen	30 1262022 Wegescheid
<b><u>Hückeswagen</u></b>	60 1605022 Winterhagen		45 1633422 Kobeshofen		35 1633122 Mühlenberg
<b><u>Lindlar</u></b>	65 2021822 Klause		45 2024322 Bolzenbach		35 2017122 Niederhabbach
<b><u>Marienheide</u></b>	50 2411222 Rodt		40 2400422 Am Krüenberg		30 2421922 Hüttenermühle
<b><u>Morsbach</u></b>	40 2804624 Lichtenberg (Nordwest)		30 2810022 Schlechtingen		25 2820322 Erblingen
<b><u>Nümbrecht</u></b>	45 3226522 Elsenroth		35 3204522 Gaderoth / Breunfeld		30 3213322 Malzhagen
<b><u>Radevormwald</u></b>	60 3604122 Radevormwald / Rädereichen		45 3601824 Industriestr.		35 3614422 Dahlerau
<b><u>Reichshof</u></b>	50 4044122 Wehnath		35 4005522 Euelerhammer	30 4021422 Blankenbacher Str.	25 4004822 Am Bahnhof
<b><u>Waldbröl</u></b>	45 4412022 Friedrich-Engels-Str.		40 4411822 Industriestr.		35 4403822 Morsbacher Str.
<b><u>Wiehl</u></b>	65 4814722 Am Verkehrskreuz / Bomig-West	50 4814922 Albert-Einstein-Str. / Bomig-Ost	40 4801122 Ohlerhammer		35 4807022 Mühlen
<b><u>Wipperfürth</u></b>	55 5272322 Hämmern		45 5200822 Am Stauweiher		35 5236422 Egerpohl

### 4.7.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe

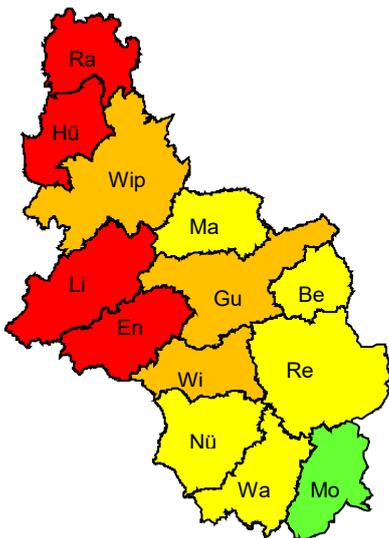
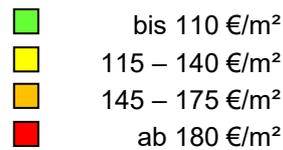
Nachfolgende Grafiken zeigen die Durchschnittswerte in den entsprechenden Lagen:



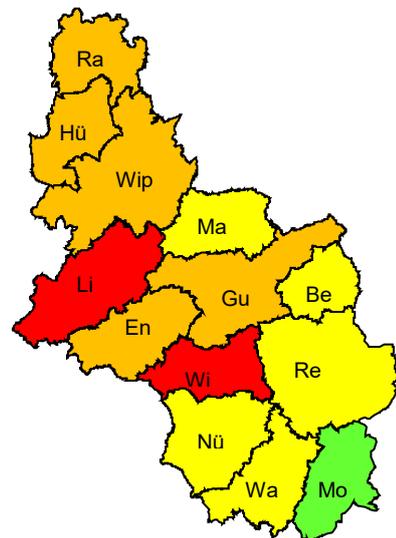
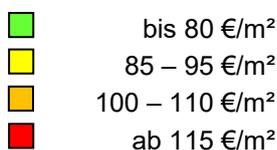
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau  
gute Wohnlage (jeweilige Hauptgemeindeorte)



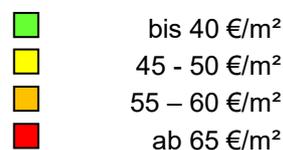
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau  
mittlere Wohnlage (Hauptgemeindeort/Dorf-lage)



Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau  
mäßige Wohnlage (Dorf-lagen)



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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1000 m<sup>2</sup> und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 420 Kauffälle der Jahre 2021 bis 2023 untersucht.

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

Aus dem Datenmaterial ergab sich folgende lineare Abhängigkeit:

$$y = (-0,0618) x + 185,42 \quad (x = \text{Grundstücksgröße})$$

Das untersuchte Datenmaterial beinhaltet zwar Flächen zwischen 250 und 1500 m<sup>2</sup>, sollte auf Grund der Streuung jedoch lediglich in einem Bereich von 400 bis 1100 m<sup>2</sup> angewandt werden. Für darüber hinaus gehende Flächen sollte ggf. eine sinnvolle Aufteilung zwischen Vorder- und Hinterlandflächen vorgenommen werden.

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

Anwendungsbeispiel der obigen Formel:

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

$$y_{600} = (-0,0618) \times 600 + 185,42 = 148,34$$

$$y_{450} = (-0,0618) \times 450 + 185,42 = 157,61$$

Umrechnung:

$$130 \text{ €/m}^2 \times 157,61/148,34 = 138,12 \text{ €/m}^2 (\approx 138 \text{ €/m}^2)$$

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

Tabelle: Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte

zu bewertende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Größe des Bodenrichtwertgrundstückes in m <sup>2</sup>		
	600	700	800
<b>Korrekturfaktoren</b>			
400	1,08	1,13	1,18
450	1,06	1,11	1,16
500	1,04	1,09	1,14
550	1,02	1,07	1,11
600	<b>1,00</b>	1,04	1,09
650	0,98	1,02	1,07
700	0,96	<b>1,00</b>	1,05
750	0,94	0,98	1,02
800	0,92	0,96	<b>1,00</b>
850	0,90	0,93	0,98
900	0,88	0,91	0,95
950	0,85	0,89	0,93
1000	0,83	0,87	0,91
1050	0,81	0,85	0,89
1100	0,79	0,83	0,86

Anwendungsbeispiel:

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

Umrechnung:  
 $130 \text{ €/m}^2 \times 1,06 = 137,80 \text{ €/m}^2 (\approx 138 \text{ €/m}^2)$

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

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

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

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

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

F = Faktor

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

$\times$  = Multiplikationszeichen

Berechnungsbeispiel (für Grundstücke bis 60 m Tiefe):

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

**4.7.8 Indexreihen**

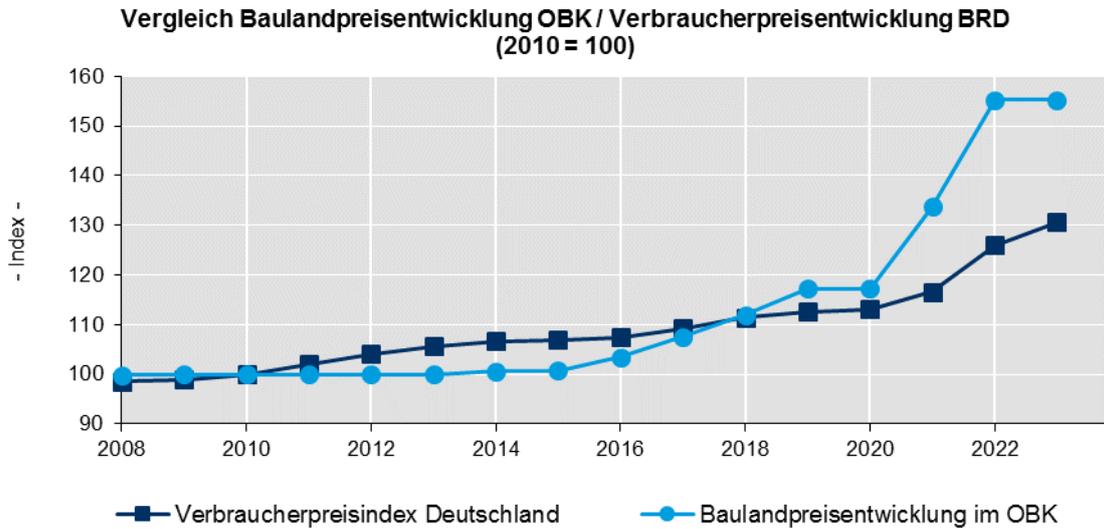
Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen mit Indexreihen erfasst werden (§18 ImmoWertV). Grundlage für die Ermittlung der einzelnen Indizes bilden die Daten der Kaufpreissammlung bzw. die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Bodenrichtwerte.

Jahr	1995 = 100	2010 = 100
1995	<b>100,0</b>	65,5
1996	110,3	72,2
1997	113,6	74,4
1998	117,5	77,0
1999	121,9	79,9
2000	129,6	84,9
2001	132,4	86,7
2002	137,9	90,3
2003	145,3	95,2
2004	148,5	97,2
2005	150,6	98,6
2006	151,9	99,5
2007	152,5	99,9
2008	152,5	99,9
2009	152,7	100,0
2010	152,7	<b>100,0</b>
2011	152,7	100,0
2012	152,7	100,0
2013	152,7	100,0
2014	153,6	100,6
2015	153,9	100,8
2016	158,0	103,5
2017	164,4	107,6
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
2023	237,1	155,3

Auf die Auflistung der Preisindexreihen früherer 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](http://www.boris.nrw.de) (Nordrhein-Westfalen)
- [www.bodenrichtwerte-boris.de](http://www.bodenrichtwerte-boris.de) (Deutschland)

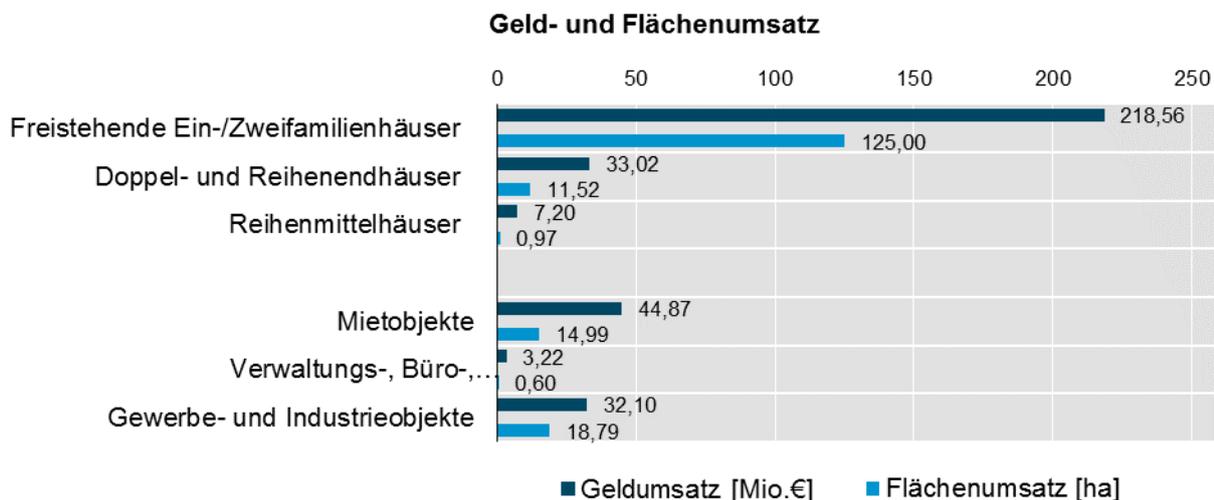


BORISplus.NRW als Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen beinhaltet neben den Bodenrichtwerten weitere Daten zum Immobilienmarkt (Grundstücksmarktberichte, ...).

## 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)	1056	258,79	137,48
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	850	218,56	125,00
Doppel- und Reihenendhäuser	170	33,02	11,52
Reihenmittelhäuser	36	7,20	0,97
Mietobjekte	117	44,87	14,99
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	5	3,22	0,60
Gewerbe- und Industrieobjekte	40	32,10	18,79
sonstige bebaute Objekte - nicht zuzuordnen	52	8,76	10,20
Summe	1270	347,74	182,06



## 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	43	10,88	3,90
Engelskirchen	68	17,17	7,45
Gummersbach	161	38,65	17,14
Hückeswagen	32	10,94	12,08
Lindlar	55	17,61	6,04
Marienheide	50	9,85	7,86
Morsbach	37	7,83	5,27
Nümbrecht	76	18,24	11,96
Radevormwald	31	8,41	7,31
Reichshof	78	18,42	13,37
Waldbröl	66	18,09	12,21
Wiehl	112	30,78	15,55
Wipperfürth	41	11,69	4,87
<b>OBK</b>	850	218,56	125,00

### Doppel- und Reihenhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	10	2,03	0,26
Engelskirchen	18	3,79	0,77
Gummersbach	29	5,69	1,67
Hückeswagen	14	3,06	1,86
Lindlar	14	4,41	0,55
Marienheide	6	0,69	0,33
Morsbach	7	1,36	1,44
Nümbrecht	8	0,87	0,39
Radevormwald	18	2,82	1,10
Reichshof	17	2,69	1,25
Waldbröl	10	1,63	0,57
Wiehl	10	2,17	0,76
Wipperfürth	9	1,82	0,57
<b>OBK</b>	170	33,02	11,52

**Reihenmittelhäuser:**

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	2	0,21	0,07
Engelskirchen	1	1)	
Gummersbach	11	1,87	0,32
Hückeswagen	6	1,09	0,14
Lindlar	1	1)	
Marienheide	1	1)	
Morsbach	1	1)	
Nümbrecht	0		
Radevormwald	11	2,68	0,29
Reichshof	0		
Waldbröl	1	1)	
Wiehl	1	1)	
Wipperfürth	0		
<b>OBK</b>	<b>36</b>	<b>7,20</b>	<b>0,97</b>

1) keine Angabe aus Datenschutzgründen

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

Klasse inTsd. €	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis					OBK
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal	
< 50	3	2	11	1	7	22	14	9	2	2	6	10	2	91
< 100	1	1	4	3	1	14	5	11	2	5	11	10	5	73
< 150	4	3	3	2	9	19	6	9	4	7	14	12	5	97
< 200	3	3	6	9	17	37	5	9	10	9	8	7	15	138
< 250	10	10	10	9	13	28	7	19	13	8	12	16	14	169
< 300	10	9	6	6	11	27	6	16	12	7	7	10	12	139
< 350	8	13	7	8	14	19	6	20	4	2	9	11	6	127
< 400	3	12	4	7	6	16	4	10	5	2	5	9	7	90
< 450	3	9	3	0	4	4	2	10	1	2	3	4	5	50
< 500	2	5	2	0	2	4	0	3	1	0	6	5	4	34
ab 500	5	3	4	5	3	11	2	7	1	1	3	1	2	48

## 5.1.1 Durchschnittspreise

### 5.1.1.1 Einzelhäuser

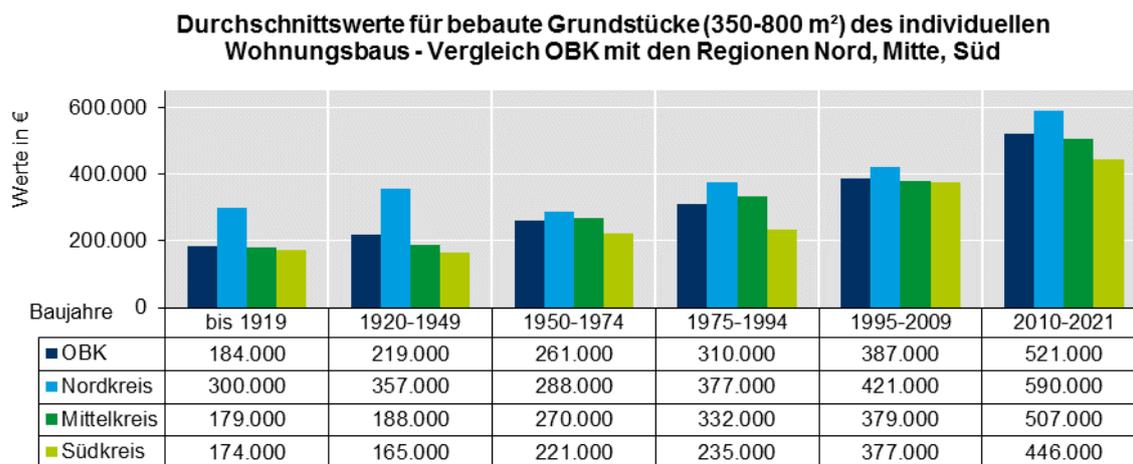
Nachfolgende zwei Tabellen zeigen gemeindeweise die Durchschnittswerte freistehender wiederverkaufter Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser). Entsprechend den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses wurden lediglich Objekte mit einer **Grundstücksfläche von 350 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>** berücksichtigt. Darüber hinaus gibt es im Oberbergischen Kreis diverse Objekte, deren Grundstückgröße deutlich größer als 800 m<sup>2</sup> ist.

Gemeinde	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Bergneustadt	248.526 ±75.539	592 ±139	137 ±40	1966 ±33	148 ±12	19
Engelskirchen	261.098 ±86.655	553 ±117	126 ±29	1958 ±28	146 ±26	27
Gummersbach	256.635 ±123.846	622 ±115	140 ±26	1968 ±34	138 ±34	60
Hückeswagen	363.382 ±133.569	571 ±92	135 ±30	1983 ±29	217 ±16	17
Lindlar	349.863 ±128.211	616 ±114	147 ±50	1980 ±28	190 ±50	24
Marienneide	204.577 ±110.623	615 ±119	110 ±22	1956 ±39	141 ±28	13
Morsbach	215.593 ±104.393	644 ±103	144 ±33	1973 ±26	89 ±18	12
Nümbrecht	264.314 ±147.107	642 ±85	133 ±22	1963 ±38	132 ±28	16
Radevormwald	326.374 ±209.601	582 ±102	136 ±43	1966 ±25	192 ±32	14
Reichshof	233.235 ±125.660	595 ±102	123 ±49	1965 ±42	111 ±15	17
Waldbröl	212.227 ±95.434	586 ±109	169 ±39	1954 ±51	118 ±28	22
Wiehl	278.427 ±130.379	551 ±115	148 ±27	1962 ±46	152 ±39	33
Wipperfürth	311.214 ±132.729	574 ±99	150 ±38	1972 ±30	175 ±31	14
OBK	270.722 ±132.265	595 ±115	139 ±36	1967 ±37	149 ±43	288

Die Aufteilung nach Baujahresklassen erfolgt für den gesamten Oberbergischen Kreis, da gemeindebezogen zu wenig Datenmaterial zur Verfügung steht (das Baujahr stand nur bei 160 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
bis 1919	184.033 ±83.145	559 ±119	119 ±24	1890 ±33	116 ±29	18
1920-1949	219.359 ±142.695	619 ±128	130 ±31	1934 ±8	142 ±46	17
1950-1974	261.125 ±78.531	612 ±110	130 ±30	1963 ±7	149 ±46	52
1975-1994	309.909 ±108.587	592 ±125	140 ±34	1983 ±6	154 ±35	34
1995-2009	386.615 ±114.451	584 ±116	158 ±45	2001 ±4	160 ±43	26
2010-2021	521.458 ±121.274	565 ±99	161 ±29	2018 ±3	180 ±45	12
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial					

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



### 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 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup>** berücksichtigt. Aufgrund des geringen Datenmaterials erfolgt die Auswertung für den gesamten Oberbergischen Kreis:

	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
OBK	224.257	369	142	1975	159	68
	±105.165	±72	±35	±42	±42	

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (das Baujahr stand nur bei 39 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
bis 1949	196.024	430	153	1892	161	6
	±63.525	±42	±54	±46	±22	
1950-1974	200.286	390	148	1964	166	7
	±59.726	±54	±46	±5	±28	
1975-1994	296.531	349	163	1986	175	9
	±78.018	±71	±31	±7	±34	
1995-2021	309.568	331	130	2003	164	17
	±106.612	±63	±22	±7	±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 m<sup>2</sup>** lagen.

	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
OBK	221.104	673	134	1954	150	40
	±69.906	±143	±24	±31	±47	

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (das Baujahr stand nur bei 18 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
bis 1949	212.333	693	140	1916	172	6
	±78.299	±150	±30	±15	±76	
1950-1974	238.071	667	126	1961	161	7
	±36.116	±118	±22	±5	±24	
1975-2021	238.000	570	140	1990	117	5
	±85.191	±80	±29	±12	±20	
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial					

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

In den Jahren 2021 und 2022 (2023 keine KV) 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 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche (mittl. Wohnfläche 164 m<sup>2</sup>).

Im Jahr 2023 wurden jedoch **Doppelhaushälften sowie Reihenedelhäuser in Form von Wohnungseigentum weiterverkauft** (kein Neubau). Es konnten 20 Kauffälle ausgewertet werden. Der Durchschnittswert solcher Eigentumswohnungen betrug **rd. 202.000 €** bei einer Standardabweichung von ±73.000 €. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 110 m<sup>2</sup> (±35 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 820 m<sup>2</sup> (±500 m<sup>2</sup>).

### 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 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup>** berücksichtigt. Aufgrund des geringen Datenmaterials erfolgt die Auswertung für den gesamten Oberbergischen Kreis:

	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
OBK	250.800	229	117	1982	193	15
	±65.554	±46	±11	±15	±36	

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 drei Gruppen und 2024 dann zwei Gruppen (siehe Kap. 5.1.4). Diese Eingruppierung wird nun auch bei den Vergleichsfaktoren vorgenommen.

Bei den Einfamilienhäusern mit und ohne Einliegerwohnung sowie bei den Doppel- und Reihenendhäusern konnten Kaufpreisunterschiede zwischen den zwei 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 (2023 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. 582.000 Euro
- Wohnflächen zwischen 70 und 280 m<sup>2</sup> bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnflächen zwischen 130 und 340 m<sup>2</sup> bei Dreifamilienhäusern
- Grundstücksgröße zw. 270 und 2300 m<sup>2</sup> bei freisteh. Einfamilienh. mit/ohne Einliegerwhg.
- Grundstücksgröße zwischen 170 und 430 m<sup>2</sup> bei Einfamilienh. als Reihemittelhaus
- Grundstücksgröße zwischen 200 und 950 m<sup>2</sup> bei Einfamilienh. als Doppel- und Reihenendh.
- Grundstücksgröße zwischen 280 und 1620 m<sup>2</sup> bei Zwei- und Dreifamilienhäusern
- Kaufpreise aus 2022 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 (2023 - Baujahr)

$b_i$  = Gesamtwohnfläche des Bewertungsobjektes

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

$d_i$  = Gesamtgrundstücksfläche des Bewertungsobjektes

**K = Konstante aus der Regression**

\* Statistischer Begriff – Erklärung siehe Anhang

Anwendungsbeispiel für alle Gebäudearten:

freistehendes Einfamilienhaus (BRW ab 140 €/m<sup>2</sup>): Baujahr 1980 (2023 abz. 1980 = 43), Wohnfläche 150 m<sup>2</sup>, BRW 170 €/m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße 800 m<sup>2</sup>:

	2022 abz. Baujahr	Wohnfläche	Boden- richtwert	Grundstücks- größe	Konstante
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>K</b>
<b>Faktor aus Regression</b>	<b>-2078,1</b>	<b>906,2</b>	<b>812,4</b>	<b>-</b>	<b>155.287,0</b>
Tatsächliche Verhältnisse	43	150 m <sup>2</sup>	170 €/m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	
Multiplikation	-89.358	135.930	138.108	-	155.287

$$-2078,1 \times 43 + 906,2 \times 150 + 812,4 \times 170 + 0 \times 800 + 155.287,0 = \text{vorläufiger Vergleichswert}$$

$$-89.358 + 135.930 + 138.108 + 0 + 155.287 = 339.967 \text{ €}$$

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

vorläufiger Vergleichswert	339.967 €	
abz. Baumängel z.B.	- 20.000 €	
zuz. Schuppen z.B.	+ 3.000 €	
<b>Vergleichswert</b>	322.967 €	<b>gerundet 323.000 €</b>

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 1950-2016) und anschließend die Ergebnisse zu werten und ggf. zu mitteln.

Beispiel:

freistehendes Einfamilienhaus (BRW bis 139 €/m<sup>2</sup>): Baujahr 1950 (2023 abz. 1950 = 73), Wohnfläche 130 m<sup>2</sup>, BRW = 120 €/m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße 800 m<sup>2</sup>:

$$-202,9 \times 73 + 867,6 \times 130 + 687,7 \times 120 + 49,1 \times 800 - 3.181,4 = 216.599 \text{ €}$$

$$-2132,7 \times 73 + 771,8 \times 130 + 126,4 \times 120 + 0 \times 800 + 147.155,1 = 226.970 \text{ €}$$

**gemittelt und gerundet = 222.000 €**

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.

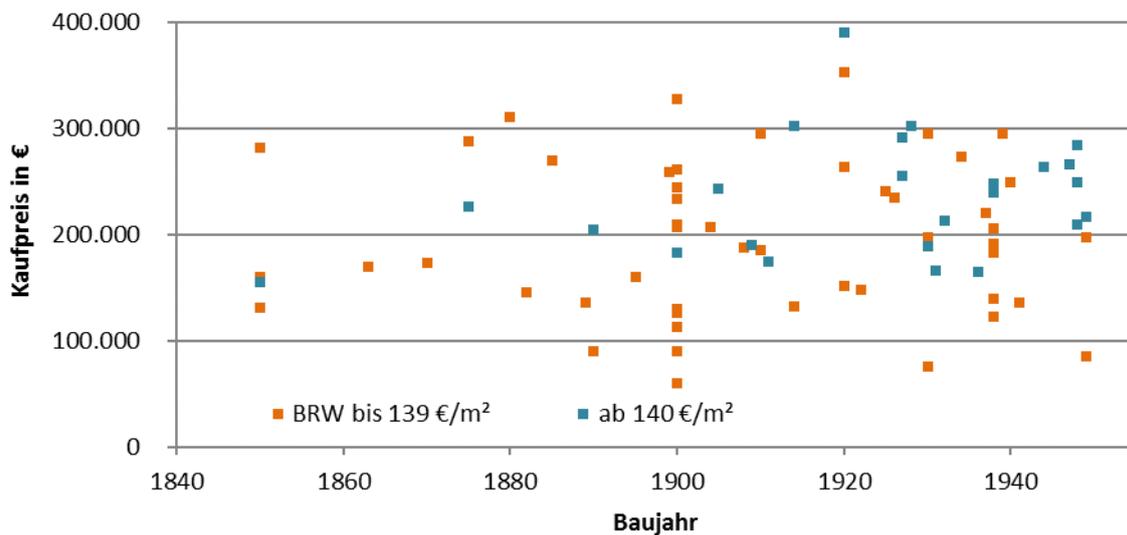
Vergleichswerte:

freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung Baujahr 1850 bis 1949 (Daten aus 2021 bis 2023)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2023 abz. Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>-202,9</b>	<b>867,6</b>	<b>687,7</b>	<b>49,1</b>	<b>-3.181,4</b>	<b>75</b>
Spanne	77 - 147 (Bj. 1876 - 1946)	93 - 166 m <sup>2</sup>	80 - 165 €/m <sup>2</sup>	365 - 1429 m <sup>2</sup>		

Verwendete Kauffälle nach Region:

BRW-Niveau	bis 139 €/m <sup>2</sup>	ab 140 €/m <sup>2</sup>
Anzahl	51	24
Nord	1	11
Mitte	28	10
Süd	22	3

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



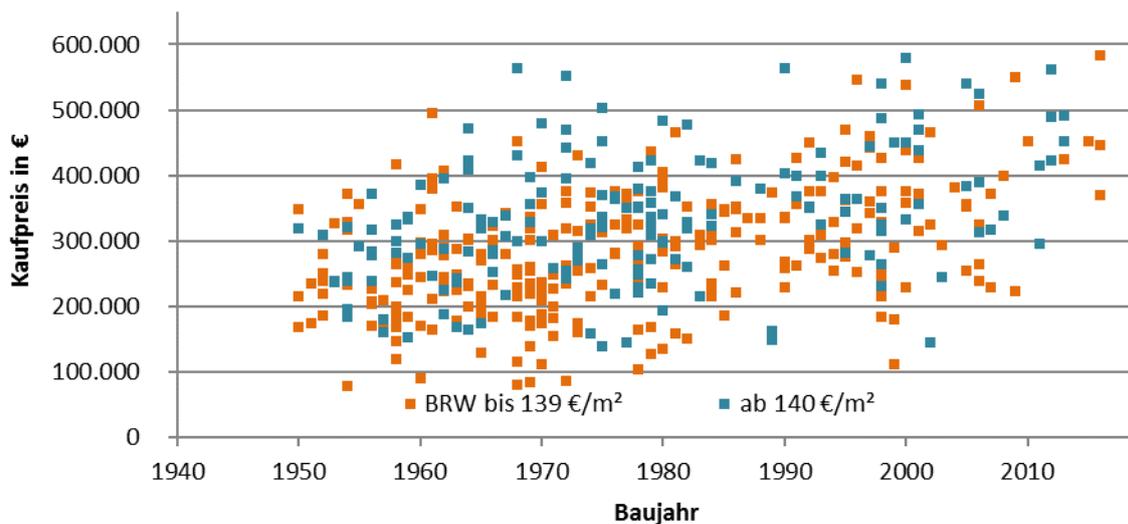
Vergleichswerte:

freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung Baujahr 1950 bis 2016 (Daten aus 2022 bis 2023)						
Bodenrichtwertniveau bis 139 €/m <sup>2</sup>						
	2023 abz. Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>-2132,7</b>	<b>771,8</b>	<b>1126,4</b>	<b>-</b>	<b>147.155,1</b>	<b>291</b>
Spanne	23 - 65 (Bj. 1958 - 2000)	97 - 209 m <sup>2</sup>	85 - 130 €/m <sup>2</sup>	519 - 1409 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwertniveau ab 140 €/m <sup>2</sup>						
	2023 abz. Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>-2078,1</b>	<b>906,2</b>	<b>812,4</b>	<b>-</b>	<b>155.287,0</b>	<b>172</b>
Spanne	22 - 67 (Bj. 1956 - 2001)	98 - 200 m <sup>2</sup>	140 - 210 €/m <sup>2</sup>	451 - 1233 m <sup>2</sup>		

Verwendete Kauffälle nach Region:

BRW-Niveau	bis 139 €/m <sup>2</sup>	ab 140 €/m <sup>2</sup>
Anzahl	291	172
Nord	11	58
Mitte	114	86
Süd	166	28

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



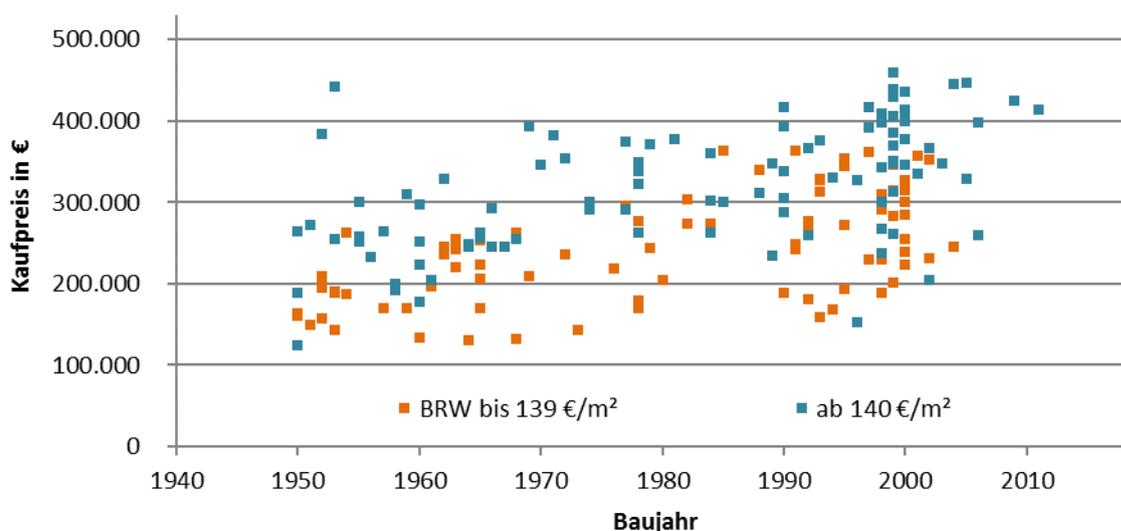
Vergleichswerte:

Doppel- und Reihenendhäuser Baujahr 1950 - 2011 (Daten aus 2019 bis 2023)						
Bodenrichtwertniveau bis 139 €/m <sup>2</sup>						
	2023 abz. Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>-1950,4</b>	<b>795,9</b>	<b>838,1</b>	<b>-</b>	<b>135.763,4</b>	<b>80</b>
Spanne	23 - 70 (Bj. 1953 - 2000)	104 - 169 m <sup>2</sup>	80 - 130 €/m <sup>2</sup>	283 - 756 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwertniveau ab 140 €/m <sup>2</sup>						
	2023 abz. Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>-2047,0</b>	<b>489,5</b>	<b>348,5</b>	<b>-</b>	<b>280.085,4</b>	<b>98</b>
Spanne	21 - 68 (Bj. 1955 - 2002)	106 - 166 m <sup>2</sup>	140 - 210 €/m <sup>2</sup>	224 - 628 m <sup>2</sup>		

Verwendete Kauffälle nach Region:

BRW-Niveau	bis 139 €/m <sup>2</sup>	ab 140 €/m <sup>2</sup>
Anzahl	80	98
Nord	7	65
Mitte	35	26
Süd	38	7

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



Vergleichswerte:

<b>Doppel- und Reihenendhäuser Baujahr 1850 - 1949</b> (Daten aus 2019 bis 2023)						
<b>Gesamtes Kreisgebiet</b>						
	2023 abz. Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>K</b>	
<b>Faktor</b>	<b>-504,4</b>	<b>781,6</b>	<b>638,1</b>	<b>-</b>	<b>56.615,2</b>	<b>33</b>
Spanne	84 - 173 (Bj. 1850 - 1939)	86 - 188 m <sup>2</sup>	80 - 155 €/m <sup>2</sup>	243 - 674 m <sup>2</sup>		

(die Grundstücksgröße hat keinen nachweisbaren Einfluss)

Verwendete Kauffälle nach Region:

BRW-Niveau	bis 139 €/m <sup>2</sup>	ab 140 €/m <sup>2</sup>
Anzahl	28	5
Nord	2	1
Mitte	15	3
Süd	11	1

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:

<b>Reihenmittelhäuser Baujahre 1955 - 2009</b> (Daten aus 2019 bis 2023)						
<b>Gesamtes Kreisgebiet</b>						
	2023 abz. Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>K</b>	
<b>Faktor</b>	<b>-1898,4</b>	<b>1511,1</b>	<b>519,4</b>	<b>-</b>	<b>84.254,0</b>	<b>47</b>
Spanne	22 - 60 (Bj. 1963 - 2001)	94 - 138 m <sup>2</sup>	105 - 210 €/m <sup>2</sup>	186 - 368 m <sup>2</sup>		

(die Grundstücksgröße hat keinen nachweisbaren Einfluss)

<b>freistehende Zweifamilienhäuser Baujahr 1930 bis 2007</b> (Daten aus 2022 bis 2023)						
<b>Gesamtes Kreisgebiet</b>						
	2023 abz. Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>K</b>	
<b>Faktor</b>	<b>-1273,3</b>	<b>1438,1</b>	<b>654,4</b>	<b>-</b>	<b>23.151,6</b>	<b>59</b>
Spanne	35 - 68 (Bj. 1955 - 1988)	130 - 227 m <sup>2</sup>	75 - 170 €/m <sup>2</sup>	434 - 1289 m <sup>2</sup>		

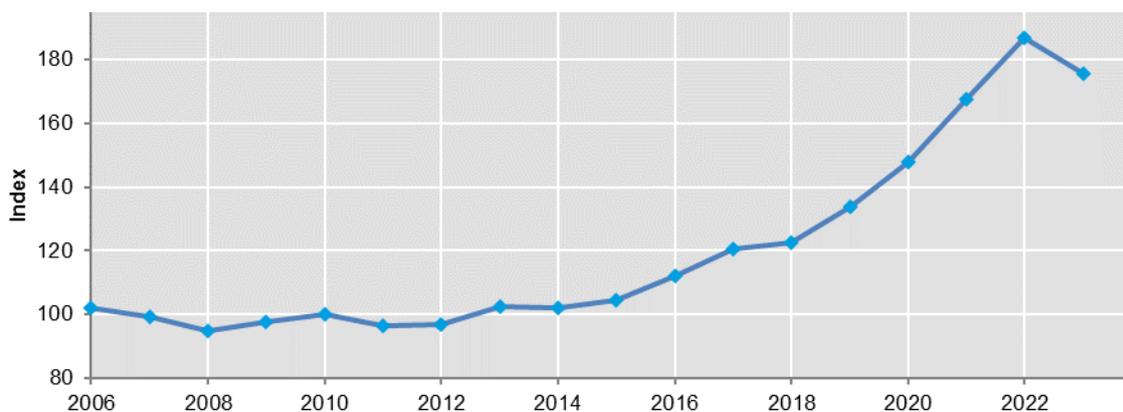
(die Grundstücksgröße hat keinen nachweisbaren Einfluss)

### 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	2023	175,6

**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](http://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.

Für den vorliegenden Bericht konnten insgesamt 346 Objekte der Jahre 2022 (208) und 2023 (138) zur Auswertung von Sachwertfaktoren genutzt werden.

Die ausgewerteten Daten beziehen sich also auf einen zurückliegenden Wertermittlungsstichtag und sind bei der Anwendung sachgerecht an die aktuellen Preis- und Wertverhältnisse anzupassen.

Bei den verwendeten Datensätzen handelt es sich überwiegend um freistehende Gebäude (294). Für den geringeren Anteil von 52 Doppel- und Reihenhäusern konnten erstmals separate Marktanpassungskorrekturen abgeleitet werden.

Der Anteil an Zweifamilienhäusern beträgt lediglich ca. 6% — Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind mit etwa 17% enthalten.

Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser wurden auf einen Einfluss bzgl. der Marktanpassung untersucht. Im Ergebnis konnte kein signifikanter Unterschied zu reinen Einfamilienhäusern festgestellt werden. Folglich wurden diese Gebäudearten zusammengefasst.

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.

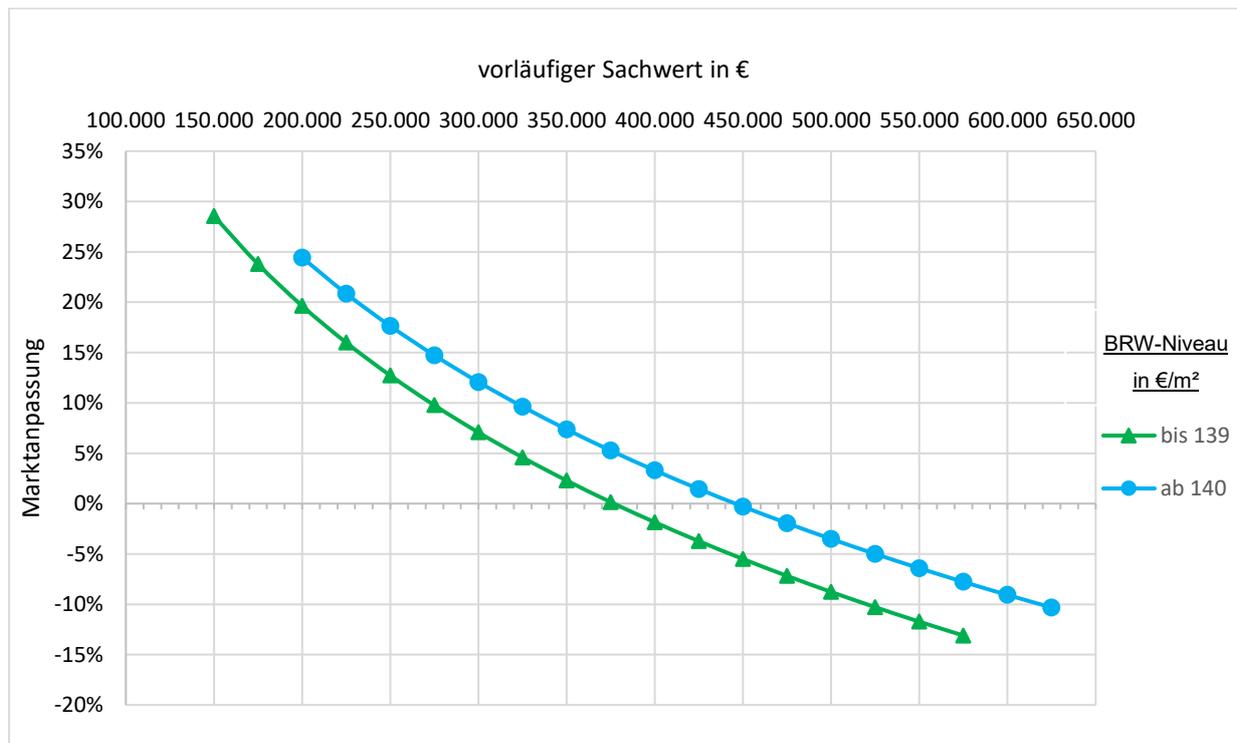
### Wesentliche Modellparameter:

- 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, ...).

### 5.1.4.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in %

Bodenrichtwertniveau [€/m <sup>2</sup> ]		
vorläufiger Sachwert [€]	bis 139	ab 140
150.000	29%	
175.000	24%	
200.000	20%	24%
225.000	16%	21%
250.000	13%	18%
275.000	10%	15%
300.000	7%	12%
325.000	5%	10%
350.000	2%	7%
375.000	0%	5%
400.000	-2%	3%
425.000	-4%	1%
450.000	-6%	0%
475.000	-7%	-2%
500.000	-9%	-4%
525.000	-10%	-5%
550.000	-12%	-6%
575.000	-13%	-8%
600.000		-9%
625.000		-10%



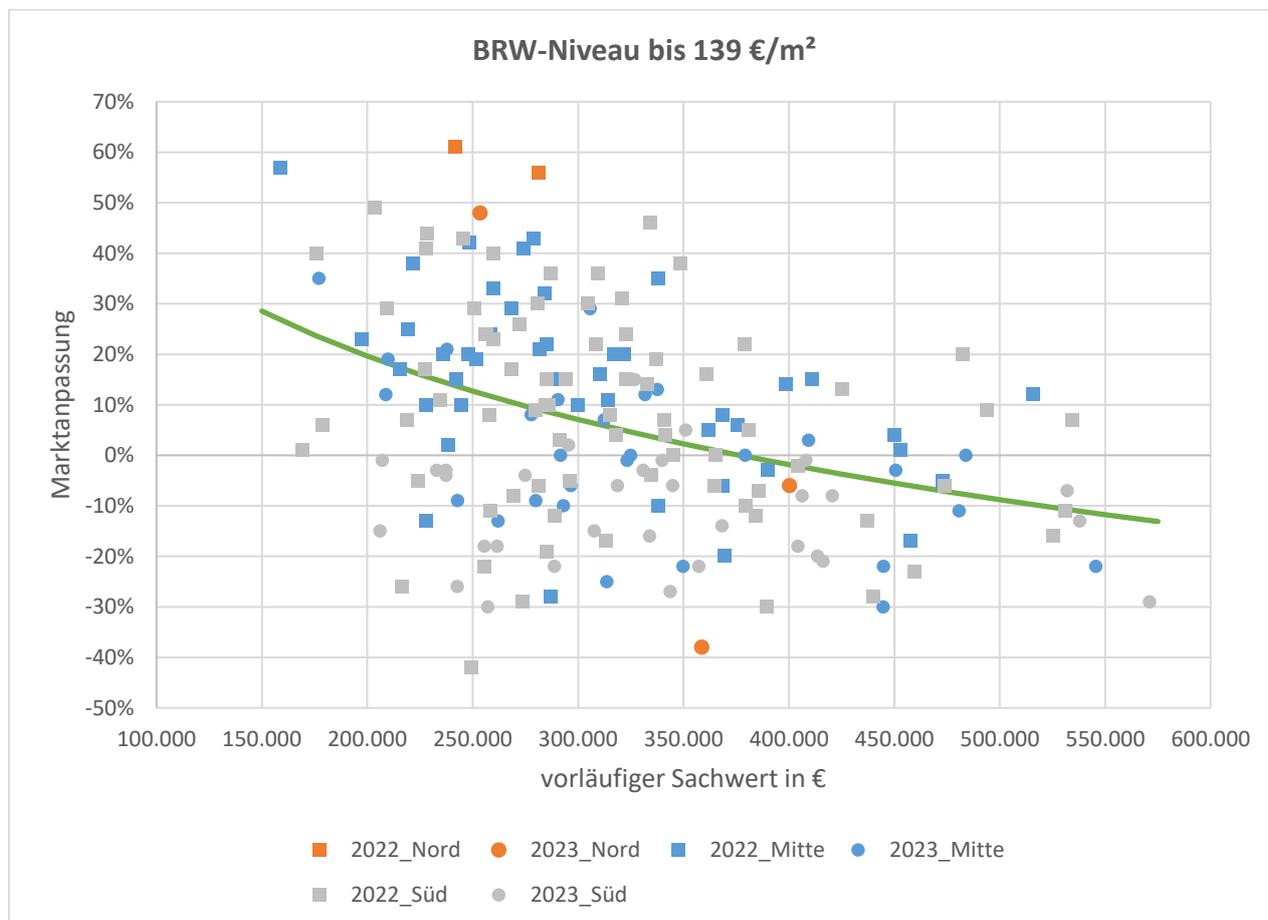
Bei den o.g. angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind erhebliche Abweichungen von den Durchschnittsfaktoren beobachtet worden (s.a. Folgeseiten).

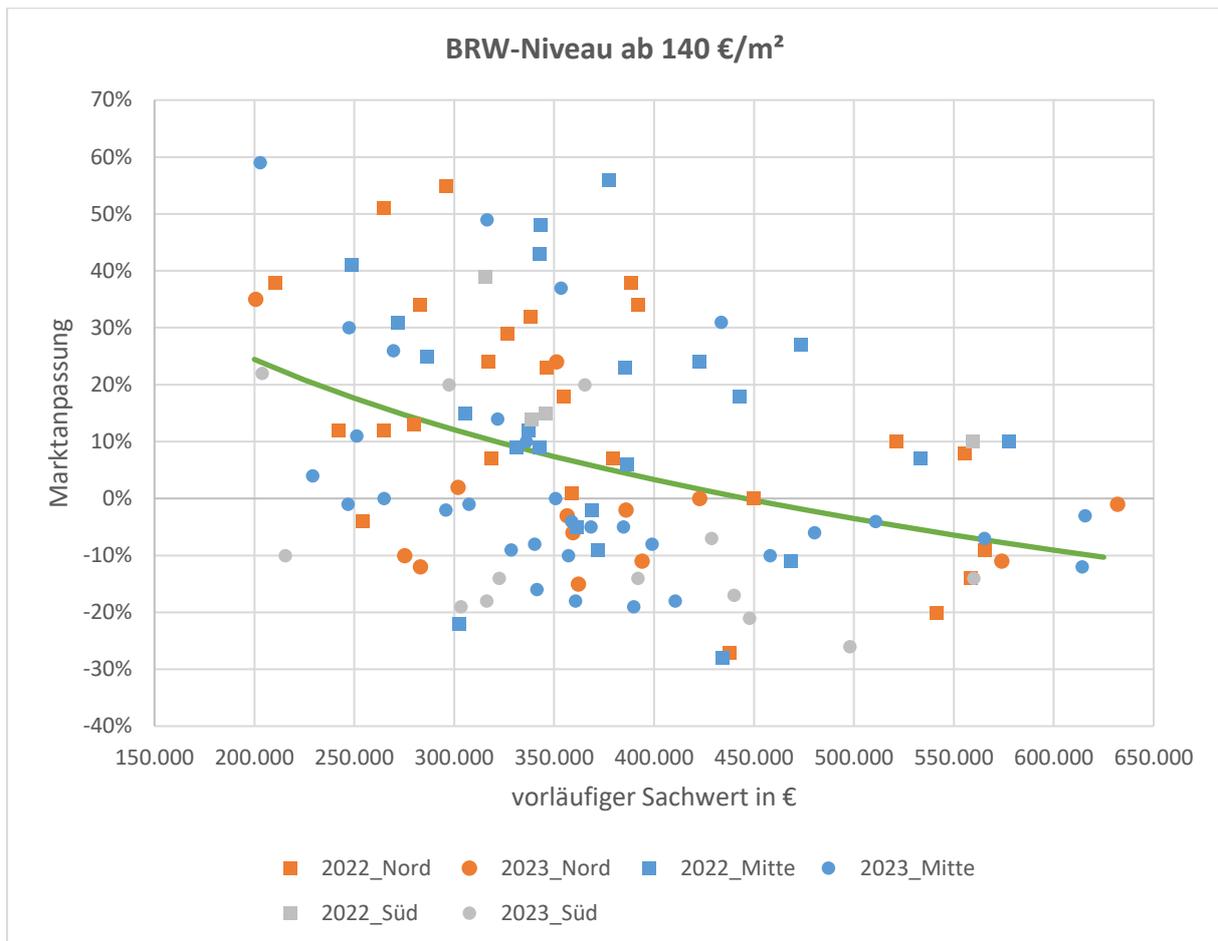
Tabelle: Kennzahlen der verwendeten Datensätze (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

BRW-Niveau	bis 139 €/m <sup>2</sup>	ab 140 €/m <sup>2</sup>
Anzahl	184	110
<i>Nord</i>	5	38
<i>Mitte</i>	72	55
<i>Süd</i>	107	17
vorläufiger Sachwert (€)	320.600 (± 86.200)	372.100 (± 100.700)
Bodenwert (€)	80.200 (± 21.100)	109.300 (± 30.800)
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert (%)	26 (± 8)	31 (± 9)
Bodenrichtwertniveau (€/m <sup>2</sup> )	110 (± 15)	165 (± 25)
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> Baulandfläche)	775 (± 215)	700 (± 225)
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	315 (± 85)	312 (± 97)
angepasste Normalherstellungskosten (€/m <sup>2</sup> BGF inkl. Baupreisindex)	1.335 (± 230)	1.414 (± 245)
RND (Jahre)	42 (± 12)	44 (± 14)
Gebäudestandardkennzahl	2,7 (± 0,4)	2,8 (± 0,5)
Gesamtwohfläche (m <sup>2</sup> )	154 (± 37)	155 (± 35)

Mittelwerte und deren Standardabweichung

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





Die Kommunen wurden folgenden Regionen zugeordnet:

Nordkreis:                Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth

Mittelkreis:             Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl

Süd- und Ostkreis:     Bergeunstadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl

### 5.1.4.2 Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Tabelle: Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser in %

Bodenrichtwertniveau [€/m<sup>2</sup>]

vorläufiger Sachwert [€]	80 bis 230
125.000	37%
150.000	34%
175.000	31%
200.000	29%
225.000	27%
250.000	25%
275.000	23%
300.000	22%
325.000	21%
350.000	19%
375.000	18%
400.000	17%

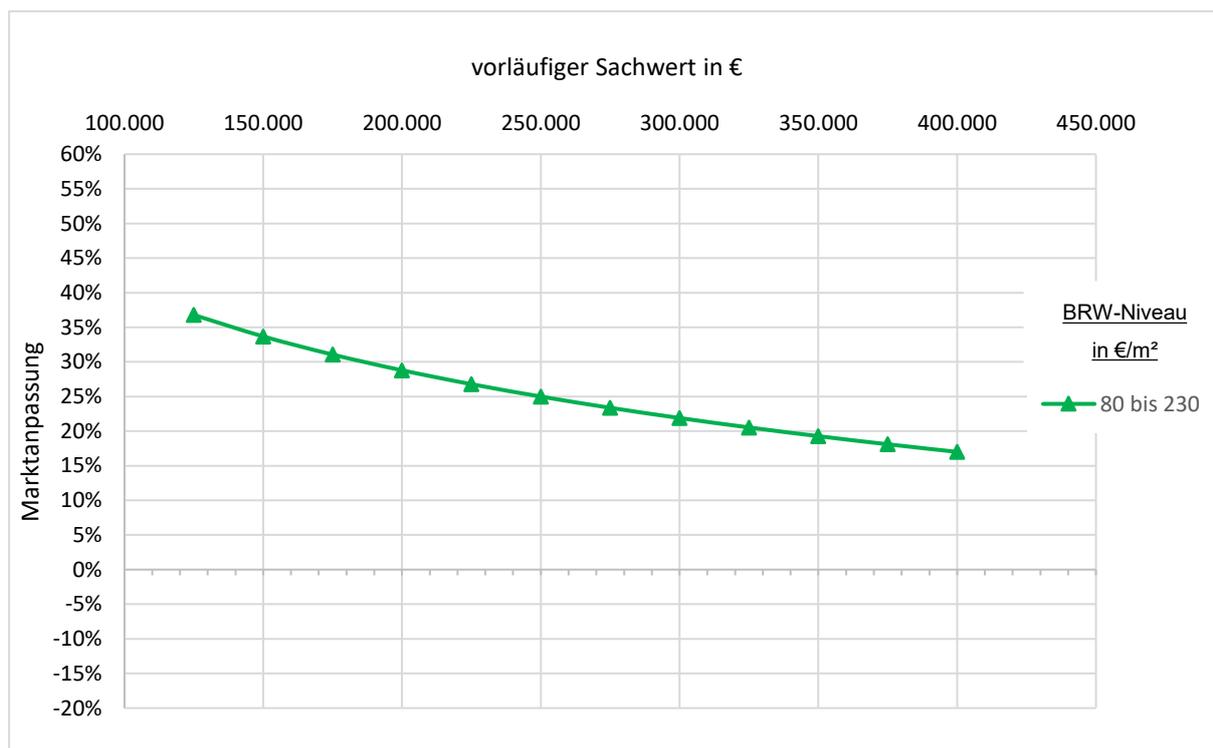
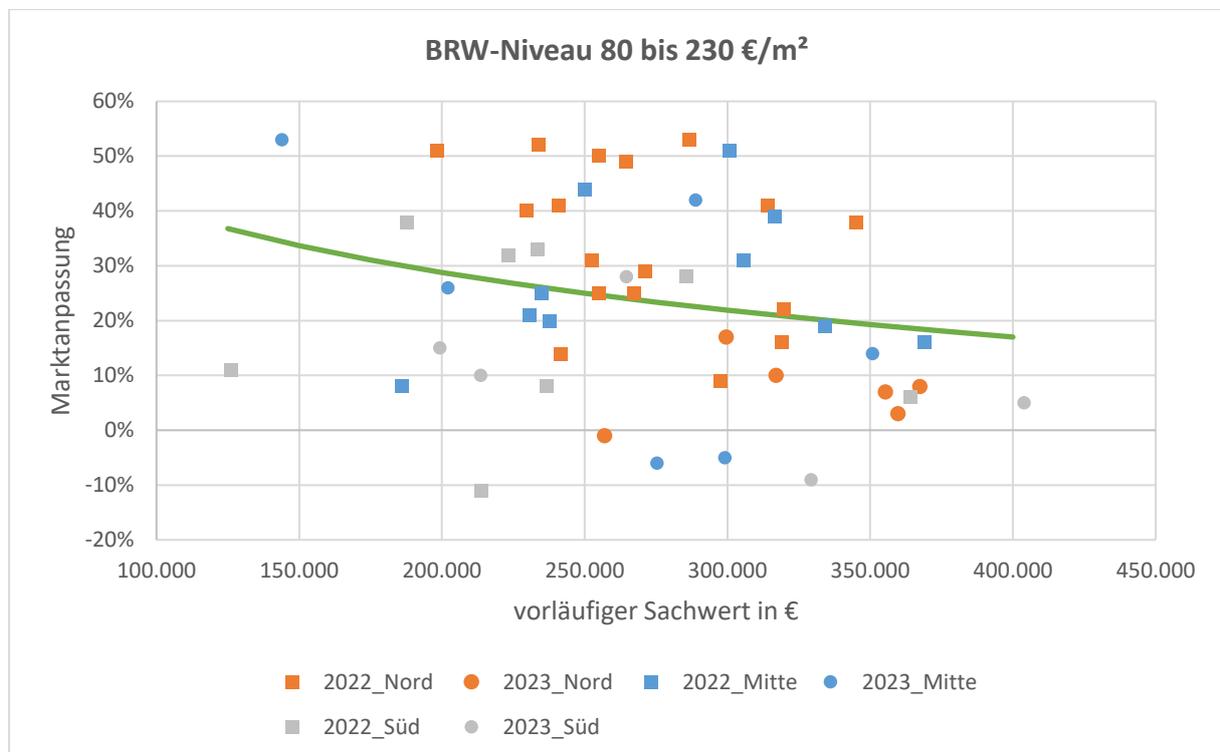


Tabelle: Kennzahlen der verwendeten Datensätze (Doppel- und Reihenhäuser)

BRW-Niveau		80 bis 230 €/m <sup>2</sup>	
Anzahl		52	
<i>Nord</i>		23	
<i>Mitte</i>		16	
<i>Süd</i>		13	
<i>Doppelhäuser</i>		35	
<i>Reihenendhäuser</i>		8	
<i>Reihenmittelhäuser</i>		9	
Mittelwerte und deren Standardabweichung	vorläufiger Sachwert (€)		272.200 (± 60.000)
	Bodenwert (€)		55.000 (± 19.300)
	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert (%)		21 (± 7)
	Bodenrichtwertniveau (€/m <sup>2</sup> )		155 (± 45)
	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> Baulandfläche)		355 (± 145)
	Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )		230 (± 61)
	angepasste Normalherstellungskosten (€/m <sup>2</sup> BGF inkl. Baupreisindex)		1.338 (± 188)
	RND (Jahre)		52 (± 12)
	Gebäudestandardkennzahl		2,9 (± 0,4)
	Gesamtwohnfläche (m <sup>2</sup> )		135 (± 24)

Nachfolgende Grafik zeigt 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](http://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 herangezogenen Daten zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser (inkl. Objekte mit Einliegerwohnungen) sowie Doppel- und Reihenhäuser entsprechen denen aus dem Kapitel „Sachwertfaktoren“. Die dortigen Aussagen zu Inhalt und Struktur der verwendeten Daten treffen hier genauso zu. Entsprechend werden erstmalig separate Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser angegeben.

Die Auswertung zu Zweifamilienhäusern beinhaltet hingegen auch Objekte, die nicht Gegenstand der Ableitung von Sachwertfaktoren waren. Im Ergebnis lässt sich ein signifikanter Unterschied zu Einfamilienhäusern erkennen.

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>freistehende Einfamilienhäuser BRW bis 139 €/m<sup>2</sup></b>	<b>0,7</b>	184	154	2235	5,4	25,6	42	80	2022- 2023
<i>Standardabweichung</i>	0,6		37	545	0,6	2,5	12		
<b>freistehende Einfamilienhäuser BRW ab 140 €/m<sup>2</sup></b>	<b>0,7</b>	110	155	2575	5,8	24,4	44	80	2022- 2023
<i>Standardabweichung</i>	0,6		35	535	0,4	2,1	14		
<b>Doppel- und Reihenhäuser</b>	<b>0,9</b>	52	135	2480	5,8	24,3	52	80	2022- 2023
<i>Standardabweichung</i>	0,5		24	590	0,4	2,0	12		
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>1,4</b>	27	200	1847	5,5	24,8	38	80	2022- 2023
<i>Standardabweichung</i>	0,4		29	341	0,6	2,6	10		

### 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 herangezogenen Daten zur Ableitung der Rohertragsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser (inkl. Objekte mit Einliegerwohnungen) sowie Doppel- und Reihenhäuser entsprechen denen aus dem Kapitel „Sachwertfaktoren“. Die dortigen Aussagen zu Inhalt und Struktur der verwendeten Daten treffen hier genauso zu. Entsprechend werden erstmalig separate Rohertragsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser angegeben.

Die Auswertung zu Zweifamilienhäusern beinhaltet hingegen auch Objekte, die nicht Gegenstand der Ableitung von Sachwertfaktoren waren. Im Ergebnis lässt sich ein signifikanter Unterschied zu Einfamilienhäusern erkennen.

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.-kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.-jahr/e
<b>freistehende Einfamilienhäuser BRW bis 139 €/m<sup>2</sup></b>	<b>32,3</b>	184	154	2235	5,4	25,6	42	80	2022-2023
<i>Standardabweichung</i>	6,7		37	545	0,6	2,5	12		
<b>freistehende Einfamilienhäuser BRW ab 140 €/m<sup>2</sup></b>	<b>35,4</b>	110	155	2575	5,8	24,4	44	80	2022-2023
<i>Standardabweichung</i>	7,1		35	535	0,4	2,1	14		
<b>Doppel- und Reihenhäuser</b>	<b>34,4</b>	52	135	2480	5,8	24,3	52	80	2022-2023
<i>Standardabweichung</i>	6,9		24	590	0,4	2,0	12		
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>25,8</b>	27	200	1847	5,5	24,8	38	80	2022-2023
<i>Standardabweichung</i>	2,8		29	341	0,6	2,6	10		

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	11	3,99	0,87
Engelskirchen	7	2,49	0,92
Gummersbach	40	16,40	4,56
Hückeswagen	9	2,99	2,60
Lindlar	4	2,58	0,38
Marienheide	4	0,83	0,30
Morsbach	13	3,53	1,54
Nümbrecht	4	1,10	0,71
Radevormwald	14	4,60	1,52
Reichshof	7	2,44	0,64
Waldbröl	5	2,97	0,58
Wiehl	11	4,18	1,05
Wipperfürth	0		
<b>OBK</b>	129	48,09	15,67

### 5.2.1 Durchschnittspreise

#### Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohn-/Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
OBK	1.209	890	304	1951	144	37
	±430	±412	±141	±27	±40	

## 5.2.2 Vergleichsfaktoren

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

Dreifamilienhäuser Baujahre 1900 - 2000 (Daten aus 2019 bis 2023)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2023 abz Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>-1409,1</b>	<b>483,6</b>	<b>880,5</b>	<b>75,5</b>	<b>124.541,0</b>	<b>46</b>
Spanne	32 - 115 (Bj. 1908 - 1991)	152 - 278 m <sup>2</sup>	75 - 155 €/m <sup>2</sup>	339 - 1406 m <sup>2</sup>		

## 5.2.3 Indexreihen

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

## 5.2.4 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>2,0</b>	20	238	1558	5,7	26,8	38	80	2021- 2023
<i>Standardabweichung</i>	0,8		48	428	0,8	3,3	13		
<b>Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)</b>	<b>3,1</b>	19	477	1304	6,0	26,6	37	80	2022- 2023
<i>Standardabweichung</i>	1,3		179	358	0,7	2,4	14		

## 5.2.5 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>21,6</b>	20	238	1558	5,7	26,8	38	80	2021- 2023
<i>Standardabweichung</i>	4,4		48	428	0,8	3,3	13		
<b>Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)</b>	<b>17,6</b>	19	477	1304	6,0	26,6	37	80	2022- 2023
<i>Standardabweichung</i>	4,1		179	358	0,7	2,4	14		

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.3.1 Durchschnittspreise

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

### 5.3.2 Indexreihen

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

### 5.3.3 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Gemischt genutzte Gebäude *** (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)</b>	<b>5,2 **</b>	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

\*\*\* 2023 keine auswertbaren Kaufverträge

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 <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Gemischt genutzte Gebäude *** (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)</b>	<b>14,4 **</b>	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

\*\*\* 2023 keine auswertbaren Kaufverträge

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

## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

### Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe

In 2023 wurde mit 3 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 1,1 Mio. € und ein Flächenumsatz von 4,9 Hektar erzielt. Die Spanne reichte von 120.000 € bis 870.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 1,6 Hektar bei einer Spanne von 0,4 Hektar bis 3,0 Hektar.

In den letzten 10 Jahren wurden 94 Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben oder Resthöfen registriert. Insgesamt wurden hier rd. 30,3 Mio. Euro bei einem Flächenumsatz von rd. 559 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 8,2 Hektar (1,1 bis 52,5 Hektar) (Anz. 58).

## 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

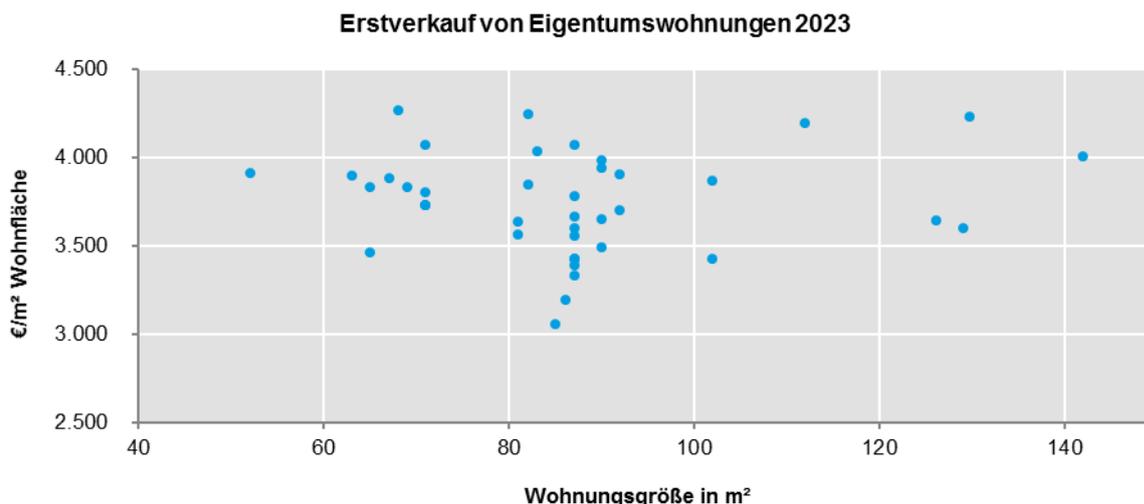
Der Durchschnittswert für **erstverkaufte Eigentumswohnungen** konnte aus 44 Kauffällen, die sich auf 8 Baumaßnahmen in 6 Gemeinden verteilen, abgeleitet werden. Die mittlere Wohnungsgröße lag bei 86 m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 52 bis 142 m<sup>2</sup>. Der Wert für Garagen-, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesem Wert nicht enthalten. In diese Auswertung sind auch solche Wohnungen eingeflossen, die den Hinweis „barrierefreies Wohnen“ hatten (20 Kaufverträge). Die heute angebotenen Eigentumswohnungen beinhalten vielfach diesen Standard.

	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>
OBK	3.789	±355	3.757	44	86

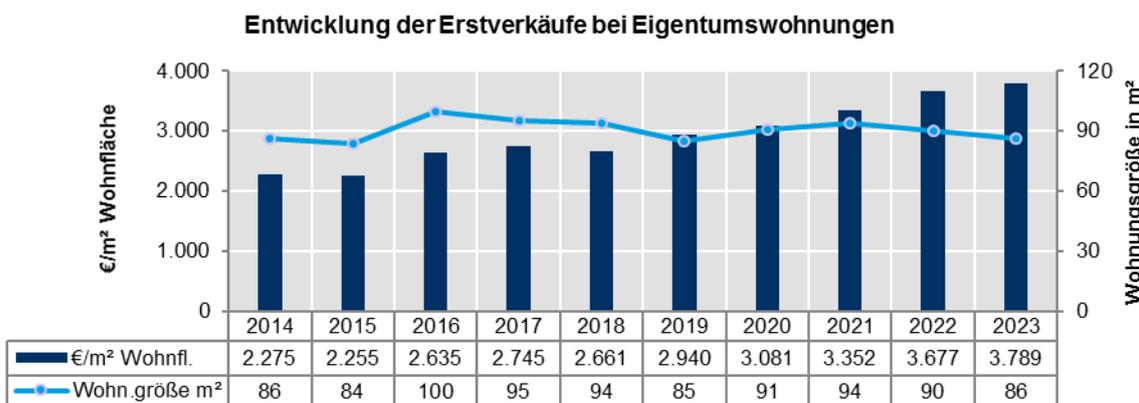
Gemeinde	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabw. ± in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Bergneustadt			
Engelskirchen	1)		2
Gummersbach	3.832	±198	16
Hückeswagen			
Lindlar	3.772	±182	3
Marieneide			
Morsbach	4.453	±332	3
Nümbrecht			
Radevormwald	3.631	±257	16
Reichshof			
Waldbröl			
Wiehl	4.093	±431	4
Wipperfürth			
<b>OBK</b>	3.789	±355	44

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 2022 und 2023 untersucht.

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

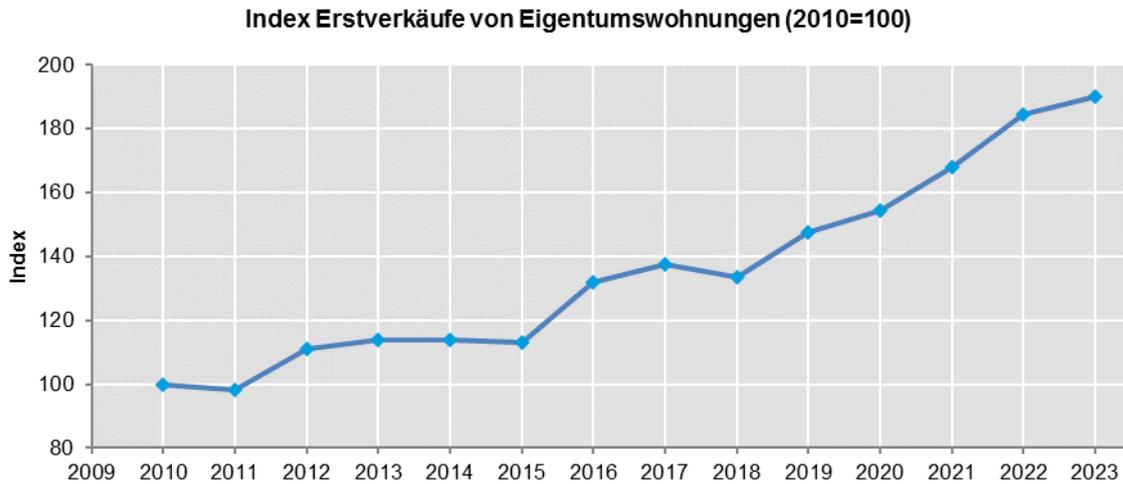
gesamtes Kreisgebiet						
Eigentumswohnungen Baujahre 2022 - 2023 (Daten aus 2022 bis 2023)						
	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	-	<b>3361,0</b>	<b>231,7</b>	-	<b>-2.767,2</b>	<b>49</b>
Spanne		67 - 126 m²	115 - 210 €/m²			

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	2023
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	189,9



## 6.1.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

### 6.1.2.1 Durchschnittspreise

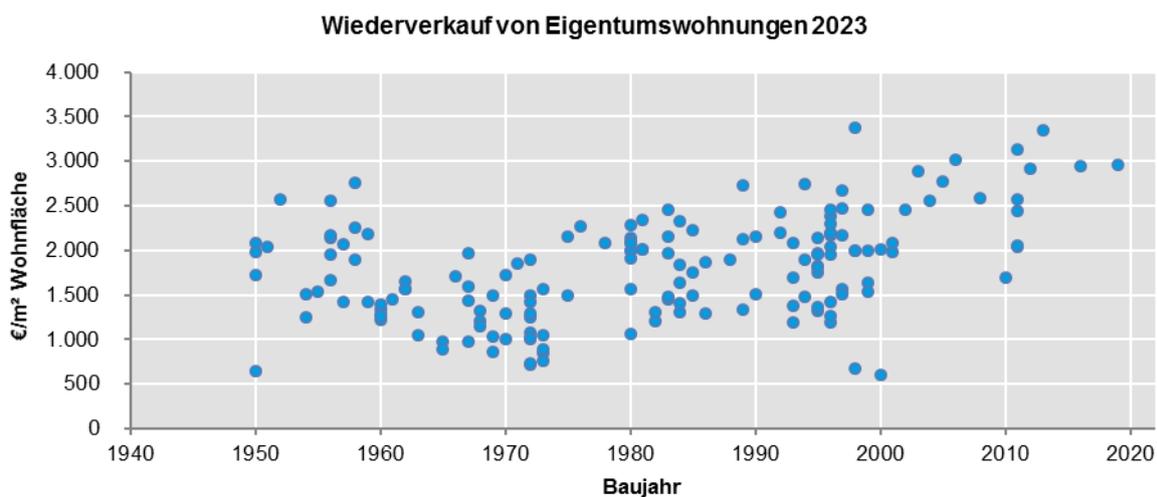
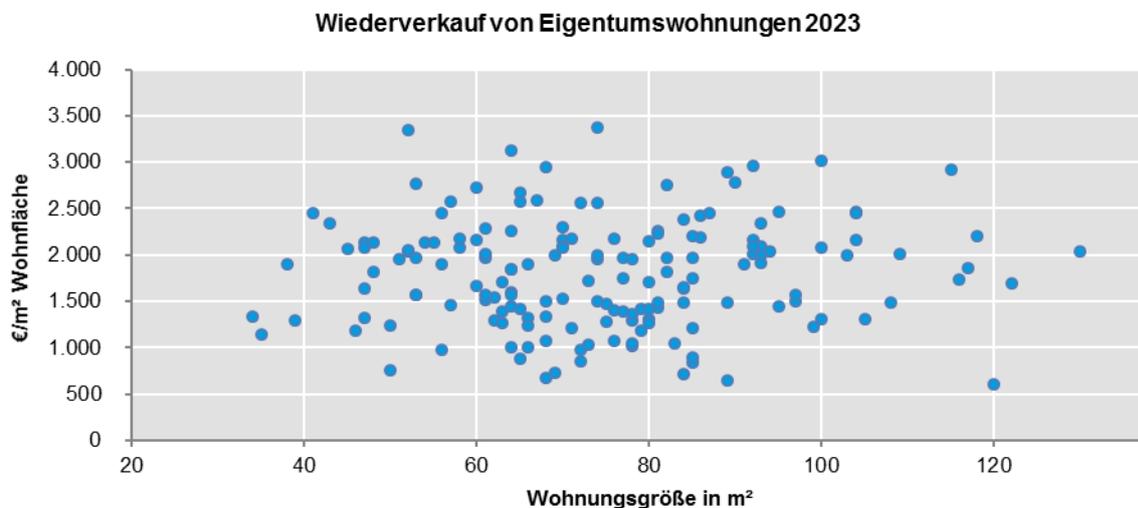
Nachfolgend ein Überblick über die Mittelwerte der wiederverkauften Eigentumswohnungen in 2023.

#### Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen

Gemeinde	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabw. ± in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert Baujahr	Mittelwert Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl
Bergneustadt	1.314	±307	1975	70	10
Engelskirchen	1.910	±623	1985	82	9
Gummersbach	1.836	±648	1980	74	49
Hückeswagen	1)				2
Lindlar	2.339	±792	1996	77	4
Marienneide	1.536	±462	1978	74	11
Morsbach	1)				1
Nümbrecht	2.201	±614	1999	75	12
Radevormwald	1.733	±440	1977	70	29
Reichshof	1.285	±376	1999	86	5
Waldbröl	1.301	±297	1969	67	4
Wiehl	2.008	±496	1987	85	15
Wipperfürth	1.914	±490	1974	69	15
<b>OBK</b>	<b>1.801</b>	<b>±578</b>	<b>1982</b>	<b>74</b>	<b>166</b>

1) keine Angabe aus Datenschutzgründen

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 2022 und 2023 untersucht. Dabei wurden die 2022er 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 274 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 2019 (Daten aus 2022 bis 2023)						
	2023 - Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>-2284,7</b>	<b>2585,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23.351,7</b>	<b>24</b>
Spanne	8 - 20 (Bj. 2003 - 2015)	52 - 103 m <sup>2</sup>	115 - 250 €/m <sup>2</sup>			
Eigentumswohnungen Baujahr 1980 bis 1999 (Daten aus 2022 bis 2023)						
	2023 - Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>-2181,7</b>	<b>2109,4</b>	<b>199,7</b>	<b>-</b>	<b>23.962,1</b>	<b>111</b>
Spanne	26 - 40 (Bj. 1983 - 1997)	51 - 96 m <sup>2</sup>	105 - 230 €/m <sup>2</sup>			
Eigentumswohnungen Baujahr 1955 bis 1979 (Daten aus 2022 bis 2023)						
	2023 - Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	<b>-</b>	<b>1168,0</b>	<b>232,3</b>	<b>-</b>	<b>-13.473,2</b>	<b>139</b>
Spanne	47 - 66 (Bj. 1957 - 1976)	53 - 89 m <sup>2</sup>	85 - 200 €/m <sup>2</sup>			

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

Beispiel:

43 Jahre alte Wohnung (Baujahr 1980), 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, BRW 140 €/m<sup>2</sup>

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

$-2181,7 \times 43 + 2109,4 \times 75 + 199,7 \times 140 + 23.962,1 = 116.312 \text{ €}$

$1168,0 \times 75 + 232,3 \times 140 - 13.473,2 = 106.649 \text{ €}$

**gemittelt und gerundet ca. 111.500 €**

### 6.1.2.3 Indexreihen

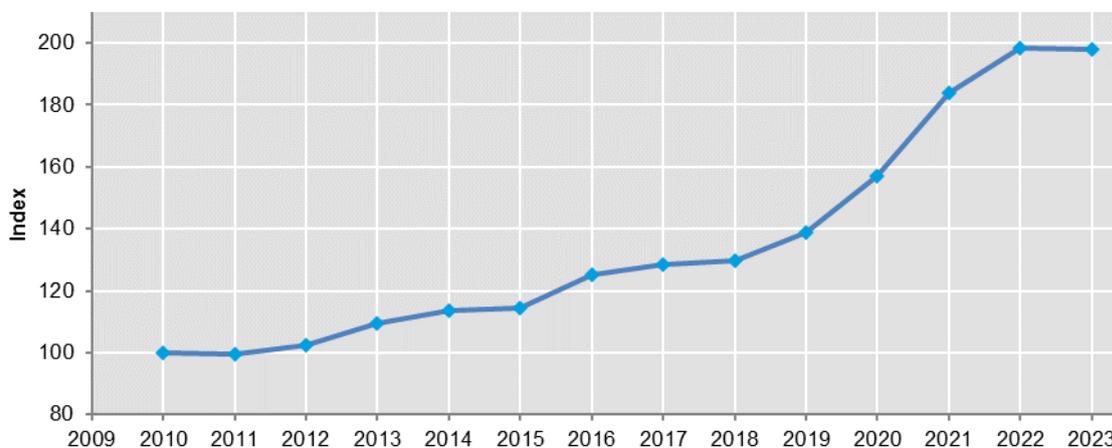
Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) der wiederverkauften Eigentumswohnungen seit 2016, bezogen auf das Alter der Wohnungen. Auch diese Angaben beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 4 Wohneinheiten.

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
2023	2.846	2.654	2.457	2.263	2.077	1.905	1.754	1.629	1.536	1.482	1.473

#### Indexreihe (2010 = 100)

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
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	198,2

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 **18 % und 84 % unter den zuvor genannten Werten lagen**. Die Spanne reicht von rd. 300 €/m<sup>2</sup> bis 1.500 €/m<sup>2</sup>. Diese Angaben stammen aus 34 Kaufverträgen aus 2021 bis 2023.

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 **23 % und 45 % unter den oben abgeleiteten Werten**. Die Spanne reichte hier von rd. 1.000 €/m<sup>2</sup> bis 1.400 €/m<sup>2</sup>. Diese Angaben stammen aus 21 Kaufverträgen aus 2021 bis 2023.

### 6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum Bestand</b>	<b>1,5</b>	49	79	1881	6,2	27,4	44	80	2023
<i>Standardabweichung</i>	0,7		13	450	0,5	2,7	12		
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum Neubau</b>	<b>2,2</b>	36	82	3709	9,9	17,8	80	80	2023
<i>Standardabweichung</i>	0,4		10	279	0,7	1,6	0		
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>1,5</b>	31	77	2077	6,3	27,5	51	80	2023
<i>Standardabweichung</i>	0,6		13	553	0,1	2,5	12		
<b>Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *</b>	<b>3,7</b>	28	75	1111	6,2	26,3	32	80	2022- 2023
<i>Standardabweichung</i>	1,2		9	199	0,5	1,8	5		

\* spezielle Anlagen: siehe Kap. 6.1.3

### 6.1.5 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum Bestand</b>	<b>25,3</b>	49	79	1881	6,2	27,4	44	80	2023
<i>Standardabweichung</i>	5,5		13	450	0,5	2,7	12		
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum Neubau</b>	<b>31,5</b>	36	82	3709	9,9	17,8	80	80	2023
<i>Standardabweichung</i>	3,7		10	279	0,7	1,6	0		
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>27,5</b>	31	77	2077	6,3	27,5	51	80	2023
<i>Standardabweichung</i>	5,9		13	553	0,1	2,5	12		
<b>Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *</b>	<b>15,0</b>	28	75	1111	6,2	26,3	32	80	2022- 2023
<i>Standardabweichung</i>	3,1		9	199	0,5	1,8	5		

\* 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 54 Kauffälle ohne bzw. mit nur geringen Modernisierungseinflüssen aus den Jahren 2022 und 2023 zugrunde.

#### 6.1.6.1 Durchschnittspreise

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 88 m<sup>2</sup> ( $\pm 23$  m<sup>2</sup>) errechnet sich ein Mittelwert von **1.859 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche** ( $\pm 474$  €/m<sup>2</sup>) und ein mittleres Alter von 46 Jahren. Damit liegt dieser Wert rd. 7 % über dem Niveau des Vorjahres.

#### Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen (2022/2023) in umgewandelte Zwei-/Dreifamilienhäusern

Gemeinde	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabw. $\pm$ in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert Baujahr	Mittelwert Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl
Bergneustadt	1.988	$\pm 334$	1980	85	7
Engelskirchen	1)				1
Gummersbach	1.689	$\pm 444$	1973	71	10
Hückeswagen	1.648	$\pm 447$	1988	90	4
Lindlar	1.991	$\pm 544$	1987	81	9
Marienheide	1.932	$\pm 853$	1985	72	2
Morsbach					0
Nümbrecht	2.311	$\pm 274$	1974	101	4
Radevormwald	2.047	$\pm 365$	1973	105	4
Reichshof	1.449	$\pm 277$	1992	128	2
Waldbröl					0
Wiehl	1.544	$\pm 523$	1993	90	4
Wipperfürth	1.734	$\pm 449$	1955	98	7
<b>OBK</b>	<b>1.859</b>	<b><math>\pm 474</math></b>	<b>1977</b>	<b>88</b>	<b>54</b>

1) keine Angabe aus Datenschutzgründen

### 6.1.6.2 Vergleichsfaktoren

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

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

gesamtes Kreisgebiet						
Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern Baujahre 1945 - 2014 (Daten aus 2022 bis 2023)						
	2023 - Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
<b>Faktor</b>	-	<b>1916,0</b>	<b>272,7</b>	-	<b>-43.049,2</b>	<b>76</b>
Spanne	21 - 71 (Bj. 1952 - 2002)	57 - 127 m <sup>2</sup>	100 - 190 €/m <sup>2</sup>			

(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 2023 sind insgesamt 33 Teileigentumsobjekte (**ohne Stellplätze**) veräußert worden zu einer **Gesamtsumme** von 9,7 Mio. Euro. Der Mittelwert dieser Verkäufe lag bei 294.000 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	18.300	±2.000	19.500	36
Carport <sup>1) 2)</sup>	13.500	±1.600	12.900	13
Außenstellplatz <sup>3)</sup>	6.600	±1.600	7.500	58

<sup>1)</sup> auf Grund des geringen Datenmaterials sind die Daten nur bedingt geeignet

<sup>2)</sup> Kauffälle aus 2021 - 2023

<sup>3)</sup> Kauffälle aus 2022, 2023

Wiederverkauf	Mittelwert in €	Standard- abweichung ± in €	Median in €	Anzahl
Garagen und Tiefgaragen	8.500	±2.000	8.700	20
Carport <sup>1)</sup>	5.100	±1.400	5.000	21
Außenstellplatz	4.600	±700	5.000	19

<sup>1)</sup> Kauffälle aus 2015, 2016, 2019 - 2023

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

<sup>1)</sup> 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.
<b>2000</b>		7669		-		3.477
<b>2001</b>		8190		-		2.940
<b>2002</b>		6300		-		1.750
<b>2004</b>		8400		3800		3.150
<b>2005</b>		9060		5300		3.150
<b>2006</b>		7500		6700		3.200
<b>2007</b>		8800		6700		2.900
<b>2008</b>		7420		6700		2.380
<b>2009</b>		8155		4780		3.030
<b>2010</b>		9455		4780		3.440
<b>2011</b>	11.700	5.600	-	5.400	-	2.800
<b>2012</b>	14.150	6.700	8.800	-	6.600	-
<b>2013</b>	14.400	4.500	10.500	-	4.900	-
<b>2014</b>	14.600	5.300	7.000	4.500	5.400	2.300
<b>2015</b>	13.800	4.200	10.800	3.750	4.000	2.800
<b>2016</b>	19.800	9.200	-	4.800	5.500	3.800
<b>2017</b>	15.700	6.900	-	-	5.700	3.600
<b>2018</b>	15.800	5.100	10.500	-	6.500	3.700
<b>2019</b>	17.100	5.200	11.300	-	7.000	3.600
<b>2020</b>	19.200	7.100	12.300	4.600	6.600	3.800
<b>2021</b>	19.600	7.700	12.900	4.500	7.700	4.300
<b>2022</b>	17.500	7.900	12.900	4.800	6.500	4.500
<b>2023</b>	18.300	8.500	13.500	5.100	6.600	4.600

(„-“ =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 2023 wurden sechs Erbbaugrundstücke verkauft.

### 7.2 Bestellung neuer Erbbaurechte

In 2023 wurden vier auswertbare Kauffälle von Erbbaurechtsbestellung registriert.

Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge (Wohnbebauung) der Jahre 2011 – 2023 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Neuabschlüsse** von **3,2 % ± 1,9 %** des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes. Der **Median** betrug **2,5 %**. Für diese Auswertung konnten 13 Verträge herangezogen werden.

### 7.3 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

In 2023 wurden insgesamt 18 Kaufverträge über Erbbaurechte oder Wohnungserbbaurechte registriert. Der Geldumsatz dieser Verträge betrug rd. 3,8 Mio. Euro. Der durchschnittliche Erbbauzinssatz von 15 auswertbaren Kauffällen betrug 1,0 % bei einer Restlaufzeit von 53 Jahren.

Nutzungsart	Anzahl	Tatsächlicher Erbbauzinssatz in %	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Restlaufzeit in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	14	1,0	1986	k.A.	53
Mehrfamilienhäuser und geschäftlich genutzte Häuser	1	1)			

1) keine Angabe aus Datenschutzgründen

## 8 Modellbeschreibungen

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

## 9 Mieten

Zum 1.10.2023 haben die Verbände in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss zum vierten 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 30.09.2023 abgedruckt:

Die Interessenvertreter der Mieter und Vermieter und die Stadt Gummersbach haben für alle 13 Städte und Gemeinden des Oberbergischen Kreises einen aktuellen Mietspiegel veröffentlicht, welcher den derzeitigen Anforderungen des BGB entspricht. Der Mietspiegel steht im Internet kostenfrei 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, der Städte und Gemeinden und des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis.

Über [www.obk.de/omix](http://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 20 000-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 50 000 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 1.1.2020) 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 2023 freigegeben wurden.

Städte und Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern sind seit dem 1.7.2022 gesetzlich verpflichtet, einen Mietspiegel zu veröffentlichen. Aus diesem Grund trägt erstmals die Stadt Gummersbach als unabhängiger Teilnehmer den Beschluss des seit vielen Jahren etablierten Mietspiegels mit.

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 2023 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 13.11.2023

### Ihre Eingaben:

Gemeinde:	<b>Gummersbach</b>	
Straße:	<b>Steinmüllerallee (Gummersbach)</b>	
Hausnummer:	<b>28</b>	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		6,80 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		7,14 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m <sup>2</sup>		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 <sup>2</sup> :	7,88 € +/- 1,58 €
Mietspanne pro m <sup>2</sup> :	von 6,30 € bis 9,46 €
Gesamtmiete:	867 € +/- 173 €
Gesamtmietspanne:	von 694 € bis 1041€

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

### Sondermietobjekte:

Einbauküche:	30 € (15 bis 55 €)
Stellplatz:	17 € (10 bis 40 €)
Carport:	30 € (15 bis 55 €)
Garage:	45 € (25 bis 65 €)

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: September 2023) 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 12. 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. Sonderausstattungen sind nicht berücksichtigt. 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. Alle aufgeführten Mieten beziehen sich auf Mietflächen ohne besondere Betriebseinrichtung oder nutzungsspezifische Ausstattungen (z.B. Praxiseinrichtung oder Gastronomieausstattung).

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 Flächendefinitionen beziehen sich grundsätzlich auf die Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G). [www.gif-ev.de](http://www.gif-ev.de)

Die Daten der Mietwertübersicht haben rechtlich keine bindende Wirkung.

## Oberbergischer Kreis

### Stadt Bergneustadt

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

### Gemeinde Marienheide

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

### Gemeinde Engelskirchen

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

### Gemeinde Morsbach

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

### Stadt Gummersbach

	Euro/m <sup>2</sup>
Ladenlokale**	6,00 - 25,00
Büroräume	5,00 - 12,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 7,00

### Gemeinde Nümbrecht

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

### Stadt Hückeswagen

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

### Gemeinde Radevormwald

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

Gemeinde Lindlar		Gemeinde Reichshof	
	Euro/m <sup>2</sup>		Euro/m <sup>2</sup>
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 - 5,00	Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 5,00
Stadt Waldbröl		Stadt Wiehl	
	Euro/m <sup>2</sup>		Euro/m <sup>2</sup>
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 - 5,00	Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 5,00
Stadt Wipperfürth			
	Euro/m <sup>2</sup>		
Ladenlokale**	4,00 - 10,00		
Büroräume	5,00 - 9,00		
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 5,00		
Oberbergischer Kreis			
Stellplätze PKW	15,00 - 40,00		

\* Bei speziellen Lager- und Produktionsflächen und bei Neubauten können die Mietwerte teilweise erheblich von den angegebenen Werten abweichen. In der Regel beginnt der Preis am oberen Wert 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](http://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](http://www.rio.obk.de) eingesehen werden.

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

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

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über [www.arbeitsagentur.de](http://www.arbeitsagentur.de), Rubrik „Statistik, Statistiken nach Regionen, Bund, Länder u. Kreise“.

## 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 e t k e r , S a n d r a

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

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 , Denis

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)

M ü c k - H e m m e r i c h , Michaela (Finanzamt Wipperfürth)

M e u r e r , Debora (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 <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche					Gesch.- jahr/e
						Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]		
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum Bestand</b>	<b>1,5</b>	<b>25,3</b>	49	79	1881	6,2	27,4	44	80	2023	
<i>Standardabweichung</i>	0,7	5,5		13	450	0,5	2,7	12			
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum Neubau</b>	<b>2,2</b>	<b>31,5</b>	36	82	3709	9,9	17,8	80	80	2023	
<i>Standardabweichung</i>	0,4	3,7		10	279	0,7	1,6	0			
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>1,5</b>	<b>27,5</b>	31	77	2077	6,3	27,5	51	80	2023	
<i>Standardabweichung</i>	0,6	5,9		13	553	0,1	2,5	12			
<b>Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *</b>	<b>3,7</b>	<b>15,0</b>	28	75	1111	6,2	26,3	32	80	2022- 2023	
<i>Standardabweichung</i>	1,2	3,1		9	199	0,5	1,8	5			
<b>freistehende Einfamilienhäuser BRW bis 139 €/m<sup>2</sup></b>	<b>0,7</b>	<b>32,3</b>	184	154	2235	5,4	25,6	42	80	2022- 2023	
<i>Standardabweichung</i>	0,6	6,7		37	545	0,6	2,5	12			
<b>freistehende Einfamilienhäuser BRW ab 140 €/m<sup>2</sup></b>	<b>0,7</b>	<b>35,4</b>	110	155	2575	5,8	24,4	44	80	2022- 2023	
<i>Standardabweichung</i>	0,6	7,1		35	535	0,4	2,1	14			
<b>Doppel- und Reihenhäuser</b>	<b>0,9</b>	<b>34,4</b>	52	135	2480	5,8	24,3	52	80	2022- 2023	
<i>Standardabweichung</i>	0,5	6,9		24	590	0,4	2,0	12			
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>1,4</b>	<b>25,8</b>	27	200	1847	5,5	24,8	38	80	2022- 2023	
<i>Standardabweichung</i>	0,4	2,8		29	341	0,6	2,6	10			
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>2,0</b>	<b>21,6</b>	20	238	1558	5,7	26,8	38	80	2021- 2023	
<i>Standardabweichung</i>	0,8	4,4		48	428	0,8	3,3	13			
<b>Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)</b>	<b>3,1</b>	<b>17,6</b>	19	477	1304	6,0	26,6	37	80	2022- 2023	
<i>Standardabweichung</i>	1,3	4,1		179	358	0,7	2,4	14			
<b>Gemischt genutzte Gebäude *** (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)</b>	<b>5,2 **</b>	<b>14,4 **</b>	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			
<b>Handel</b>											
<i>Standardabweichung</i>											
<b>Büro</b>											
<i>Standardabweichung</i>											
<b>Produzierendes Gewerbe</b>											
<i>Standardabweichung</i>											

\* spezielle Anlagen: siehe Kap. 6.1.3

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

\*\*\* 2023 keine auswertbaren KV

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 <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Bergneustadt	102,80	±65,60	86,90	6	710
Engelskirchen	137,70	±32,90	137,80	2	1080
Gummersbach	157,00	±72,10	142,40	19	940
Hückeswagen	215,30	±60,20	228,00	14	650
Lindlar	301,20	±87,10	355,00	14	700
Marienheide	64,80	±29,80	64,30	4	960
Morsbach	81,20	±23,50	79,30	9	730
Nümbrecht	132,50	±43,80	135,00	10	850
Radevormwald	275,30	±42,90	280,00	23	480
Reichshof	92,20	±35,80	90,00	21	770
Waldbröl	116,30	±46,40	113,50	14	900
Wiehl	124,30	±41,00	126,00	15	710
Wipperfürth	177,80	±5,20	178,00	12	580
OBK	167,60	±89,20	148,90	163	730

### Kap. 4.3: Gewerbliche Bauflächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Gewerbe- bauland (ebf)	64,00	±16,85	66,80	16	3900

### Kap. 4.4.1: Forstwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Forstwirtschaft ohne Aufwuchs (Kahlschlag)	0,51	±0,12	0,50	57	5900

Bodenrichtwert für forstwirtsch. Flächen ohne Aufwuchs zum Stichtag 1.1.2024: 0,50 €/m<sup>2</sup>

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Laubwald	1,20	±0,45	1,25	39	5400
Mischwald	1,15	±0,50	1,10	76	8800
Nadelwald	0,90	±0,20	0,95	17	13 100

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in ha
Forstwirtschaft > 10 ha	0,89	±0,39	0,99	15	24

#### Kap. 4.4.2: Landwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Acker-/Grünland	1,50	±0,50	1,50	65	8100

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 1.1.2024: 1,50 €/m<sup>2</sup>

#### Kap. 4.4.3: Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
gemischte Land- und Forst- wirtschaft	1,05	±0,39	1,04	43	13 600

#### Kap. 4.4.4: Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Höherwertige land- und forst- wirtschaftliche Flächen	2,80	±1,10	2,70	69	4200

**Kap. 4.4.5: Fischteiche**

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Private Teichanlagen	3,00	±1,25	3,00	26	3300
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 <sup>2</sup>
Bauerwartungs- land (im Verh. zum BRW-ebp)	37,0	±12,0	35,0	32	9 - 52

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard- abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
Bauerwartungs- land (im Verh. zum BRW-ebf)	26,0	±8,5	25,5	32	9 - 52

**Kap. 4.5.2: Rohbauland für Wohnbauflächen**

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

**Kap. 4.6.1: Ausgleichsflächen**

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen	2,60	±1,40	2,15	22	6100

**Kap. 4.6.2: Abbauland**

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

**Kap. 4.6.3: Ver- und Entsorgungsflächen**

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

**Kap. 4.7.6: Umrechnungskoeffizienten**

zu bewertende Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Größe des Bodenrichtwertgrundstückes in m <sup>2</sup>		
	600	700	800
	<b>Korrekturfaktoren</b>		
400	1,08	1,13	1,18
450	1,06	1,11	1,16
500	1,04	1,09	1,14
550	1,02	1,07	1,11
600	<b>1,00</b>	1,04	1,09
650	0,98	1,02	1,07
700	0,96	<b>1,00</b>	1,05
750	0,94	0,98	1,02
800	0,92	0,96	<b>1,00</b>
850	0,90	0,93	0,98
900	0,88	0,91	0,95
950	0,85	0,89	0,93
1000	0,83	0,87	0,91
1050	0,81	0,85	0,89
1100	0,79	0,83	0,86

**Kap. 5.1.4.1: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**Bodenrichtwertniveau [€/m<sup>2</sup>]

vorläufiger Sachwert [€]	bis 139	ab 140
150.000	29%	
175.000	24%	
200.000	20%	24%
225.000	16%	21%
250.000	13%	18%
275.000	10%	15%
300.000	7%	12%
325.000	5%	10%
350.000	2%	7%
375.000	0%	5%
400.000	-2%	3%
425.000	-4%	1%
450.000	-6%	0%
475.000	-7%	-2%
500.000	-9%	-4%
525.000	-10%	-5%
550.000	-12%	-6%
575.000	-13%	-8%
600.000		-9%
625.000		-10%

**Kap. 5.1.4.2: Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)**Bodenrichtwertniveau [€/m<sup>2</sup>]

vorläufiger Sachwert [€]	80 bis 230
125.000	37%
150.000	34%
175.000	31%
200.000	29%
225.000	27%
250.000	25%
275.000	23%
300.000	22%
325.000	21%
350.000	19%
375.000	18%
400.000	17%

## 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"/>
<b>Gesamtwertung des Marktberichtes</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Weitere Anregungen .....

.....

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

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

**An den  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis  
51641 Gummersbach**

Oder per E-Mail an **gutachterausschuss@obk.de** oder per Fax an **02261-889728062**

## 11.6 Stichwortverzeichnis

<b>A</b>	
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>B</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 .....	93
<b>D</b>	
Doppelhäuser .....	72
Drei- und Mehrfamilienhäuser .....	91
<b>E</b>	
Eigentumswohnungen .....	40
Eigentumswohnungen in 2FH und 3FH .....	101
Eigentumswohnungen in spez. Anlagen .....	100
Ein- und Zweifamilienhäuser .....	68
Einzelhäuser .....	70
Erbaurecht .....	23, 41, 105
Erbaurechtsgrundstücke .....	41
<b>F</b>	
Fischteiche .....	48
Flächenumsatz .....	20
Forstwirtschaftliche Flächen .....	43
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs .....	43
Fragebogen .....	120
Freiraumflächen .....	15
<b>G</b>	
Gebietstypische Bodenrichtwerte .....	58
Gebietstypische BRW, Gewerbebauland .....	60
Geldumsatz .....	20
Gemeindeübersicht .....	11
Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	47
Geschäftsgrundstücke .....	42
Geschossflächenzahl .....	63
Geschosswohnungsbau .....	42
Gewerbegebäude .....	93
Gewerbliche Bauflächen .....	43
Gutachterausschuss, Mitglieder .....	112
<b>H</b>	
Höherwertige land- u. forstwirt. Flächen .....	47
<b>I</b>	
Immobilien-Barometer .....	13
Index Land-/Fortwirtschaft .....	49
Indexreihen .....	81, 96, 99
individueller Wohnungsbau .....	42
Industriegebäude .....	93
Inhaltsverzeichnis .....	5
<b>K</b>	
Käuferschichten .....	16
Käuferströme .....	17
Kaufpreissammlung .....	14
Kaufverträge .....	14
Kontakte und Adressen .....	111
Kreisübersicht .....	11
<b>L</b>	
Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe ..	93
Landwirtschaftliche Flächen .....	45
Liegenschaftszinssatz .....	89, 113
<b>M</b>	
Marktübersicht der Städte und Gemeinden ..	24
Marktübersicht des Kreises .....	20
Mieten .....	106
Milchwirtschaft .....	46
Modellbeschreibungen .....	105
<b>R</b>	
Reihenendhäuser .....	72
Reihenmittelhäuser .....	74
Rohbauland .....	49, 50, 51
Rohertragsfaktoren .....	90, 113
<b>S</b>	
Sachwertfaktoren .....	82, 84, 87
Siedlungsflächen .....	15
sonstige Grundstücke .....	41
Statistische Begriffe .....	119
<b>T</b>	
Teileigentum .....	39, 40, 103
Teilmärkte .....	23
<b>U</b>	
Umrechnungskoeffizienten .....	62
Umsätze im Grundstücksverkehr .....	12
unbebaute Grundstücke .....	37
Unselbstständige Grundstücksteilflächen .....	53
<b>V</b>	
Ver- und Entsorgungsflächen .....	52
Vergleichsfaktoren .....	75
Vertragsabschlüsse-Anzahl .....	15
<b>W</b>	
Wertbestimmende Merkmale für	
Bauland .....	55
forstwirtschaftliche Flächen .....	44
landwirtschaftliche Flächen .....	46
Wohnungseigentum .....	39, 94
Wohnungserbaurecht .....	105
<b>Z</b>	
Zusammenarbeit mit	
Amtsgericht .....	14
Notar .....	14
Zusammenfassung wichtiger Werte .....	114
Zwangsversteigerungen .....	19

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis

