



Grundstücksmarktbericht 2025

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2025

Berichtszeitraum 01.01.2024 – 31.12.2024

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Oberbergischen Kreis

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

Geschäftsstelle

Fritz-Kotz-Str. 17 a

51674 Wiehl

Telefon: 02261-88 6279

Fax: 02261-88 972 8062

E-Mail: gutachterausschuss@obk.de

Internet: www.obk.de/gutachterausschuss

**Stichtag**

Die im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlichten Zahlen beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2025; auf abweichende Stichtage bzw. Jahre der Datengrundlage wird im Einzelnen verwiesen.

Druck

Oberbergischer Kreis

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Mindestgebühr 27 EUR (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Lizenz

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

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

PDF erzeugt am 11.04.2025

ISSN: 2569-9164

Inhaltsverzeichnis

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

4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	52
4.6.1	Ausgleichsflächen	52
4.6.2	Abbauland	52
4.6.3	Ver- und Entsorgungsflächen	52
4.6.4	Unselbstständige Grundstücksteilflächen	53
4.7	Bodenrichtwerte	55
4.7.1	Definition und allgemeine Informationen	55
4.7.2	Bodenrichtwertzonen im nicht überplanten Außenbereich	56
4.7.3	Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Bauflächen	57
4.7.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	58
4.7.5	Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe	61
4.7.6	Umrechnungskoeffizienten	62
4.7.7	Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahl	63
4.7.8	Indexreihen	65
4.7.9	Bodenrichtwertinformationssysteme BORIS-NRW und BORIS-D	66
5	Bebaute Grundstücke	67
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	68
5.1.1	Durchschnittspreise	70
5.1.1.1	Einzelhäuser	70
5.1.1.2	Doppelhäuser und Reihenendhäuser	72
5.1.1.3	Reihenmittelhäuser	74
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	75
5.1.3	Indexreihen	80
5.1.4	Sachwertfaktoren	81
5.1.4.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	83
5.1.4.2	Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)	86
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	88
5.1.6	Rohertragsfaktoren	89
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	90
5.2.1	Durchschnittspreise	90
5.2.2	Vergleichsfaktoren	91
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

6	Wohnungs- und Teileigentum	94
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, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	98
6.1.2.3	Indexreihen	100
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	101
6.1.4	Rohertragsfaktoren	101
6.1.5	Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern	101
6.1.5.1	Durchschnittspreise	101
6.1.5.2	Vergleichsfaktoren	102
6.1.5.3	Indexreihen	103
6.1.5.4	Liegenschaftszinssatz	103
6.1.5.5	Rohertragsfaktor	103
6.2	Teileigentum	104
6.2.1	Teileigentum (ohne Stellplätze)	104
6.2.2	Teileigentum (nur Stellplätze)	104
7	Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	106
7.1	Erbbaugrundstücke	106
7.2	Bestellung neuer Erbbaurechte	106
7.3	Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	106
8	Modellbeschreibungen	106
9	Mieten	107
10	Kontakte und Adressen	112
11	Anlagen	113
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis	113
11.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	114
11.3	Zusammenfassung wichtiger Werte	115
11.4	Statistische Begriffe	120
11.5	Fragebogen	121
11.6	Stichwortverzeichnis	122

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 BORIS-NRW,
- Datensammlung und Auswertung von Kaufpreisobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten,
- Zur Sicherstellung der Einheitlichkeit soll der Obere Gutachterausschuss im Einvernehmen mit den Vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse verbindliche Standards für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung erarbeiten.

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

1.1 Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses

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

Mit einer Fläche von 919 km² und ca. 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)

Kreisübersicht



Gemeindeübersicht



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 Vassbender, Frau Petra Voigt, Herr Dipl.-Sachverständiger DIA Dietmar Graf, Herr M.Sc. Sven Heitz, Herr Dipl.-Ing. Andreas Nefzger, Herr Robin Schließ, Herr Dipl.-Sachverständiger DIA Edgar Sure und Herr Stefan Zimmermann wahrgenommen.

2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2024 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 2974 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 7 % mehr Kauffälle bearbeitet als 2023. Der Geldumsatz lag mit 616,9 Mio. € rd. 28 % höher als im Vorjahr. Mit 1410,8 Hektar lag der Flächenumsatz rd. 75 % höher als im Vorjahr.

Mit 23 Zwangsversteigerungsverfahren wurden vier Verfahren mehr abgeschlossen als im Jahr zuvor. Der 5-jährige Mittelwert liegt bei 18 Verfahren (10-jähriges Mittel: 42).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist in 2024 um 4 % auf 378 Kauffälle gestiegen. Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues stiegen in 2024 um rd. 2 %. Der durchschnittliche Baulandpreis für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues betrug rd. 171 €/m² (Kap. 4.1, nicht mit Kap. 4.7 vergleichbar).

Die Durchschnittswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Aufwuchs veränderten sich gegenüber 2023 unterschiedlich (Nadelwald ±0 %, Mischwald +13 %, Laubwald -17 %). Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aufwuchs ist bei 0,50 €/m² geblieben. Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen konnte eine Preissteigerung von 10 % auf 1,65 €/m² verzeichnet werden.

Bebaute Grundstücke

In 2024 wurden rd. 14 % mehr bebaute Grundstücke veräußert als in 2023. Die 1445 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 454 Mio. Euro. Dies ist ein Plus von ca. 30 %.

Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 268.000 € auf dem Vorjahresniveau (-1 %). Bei Doppel- und Reihenhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 500 m² lag der Durchschnittspreis mit 229.000 € rd. 2 % über dem Niveau von 2023.

Die Preise von Reihemittelhäusern lagen mit durchschnittlich 241.000 € unter dem Vorjahresniveau (-4 %). Hier ist jedoch anzumerken, dass wie in den Vorjahren nur wenige Verkäufe (23) ausgewertet werden konnten.

Wohnungseigentum

Mit insgesamt 654 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt gegenüber 2023 um rd. 17 % gestiegen. Der Geldumsatz lag mit 101 Mio. € rd. 6 % über dem des Vorjahres.

Neubaueigentumswohnungen (Erstverkauf) lagen mit durchschnittlich 3.727 €/m²-Wohnfläche unter dem Niveau von 2023 (-2 %). Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen fiel gegenüber dem Vorjahr um 2 % auf 1.781 €/m².

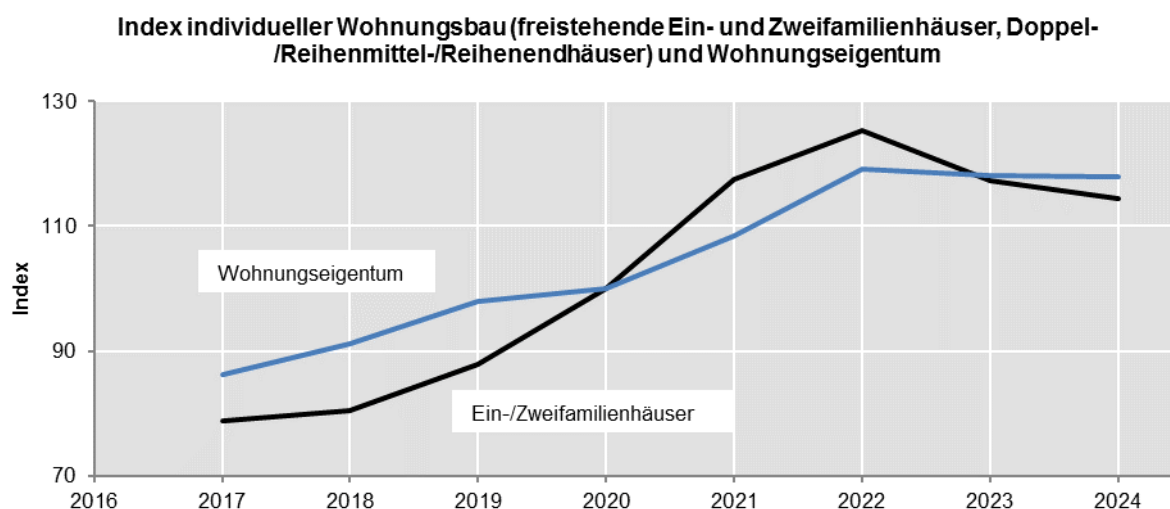
Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr:

steigend 
> +5 %leicht steigend 
+5 % bis > +1 %stagnierend 
+1 % bis -1 %leicht fallend 
< -1 % bis -5 %fallend 
< -5 %

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

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



2.1 Kaufpreissammlung

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

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

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

Im 10-jährigen Mittel wurden pro Jahr rd. 3500 Kauffälle (einschließlich 42 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen) in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

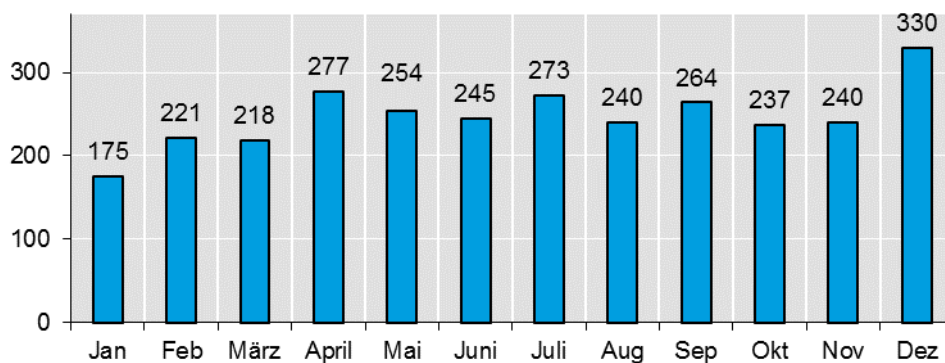
Die Zentrale Kaufpreissammlung NRW (ZKPS) ist seit 2017 beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis im Einsatz. Neben den, ab diesem Zeitpunkt erfassten Kaufvertragsdaten, wurden die Daten ab dem Jahrgang 1988 aus dem Vorgängersystem importiert. Technisch handelt es sich bei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

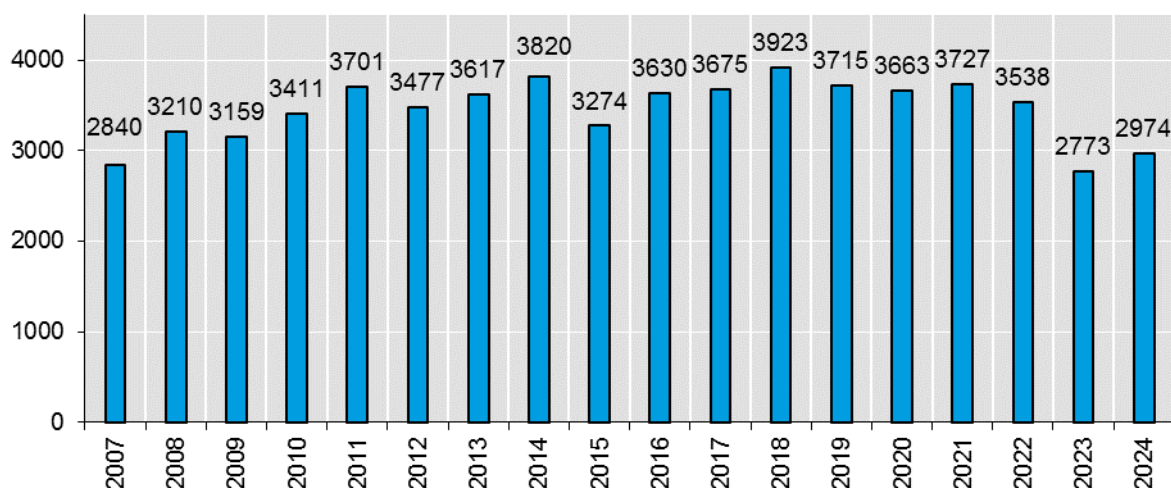
Im Jahr 2024 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 2842 Notarverträge abgeschlossen. Da in einigen Verträgen mehrere Kaufgegenstände veräußert wurden, konnten insgesamt 2974 Kauffälle ausgewertet werden. Darin enthalten sind auch die Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerungen von Immobilien. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung über das Jahr.

Kauffälle in 2024



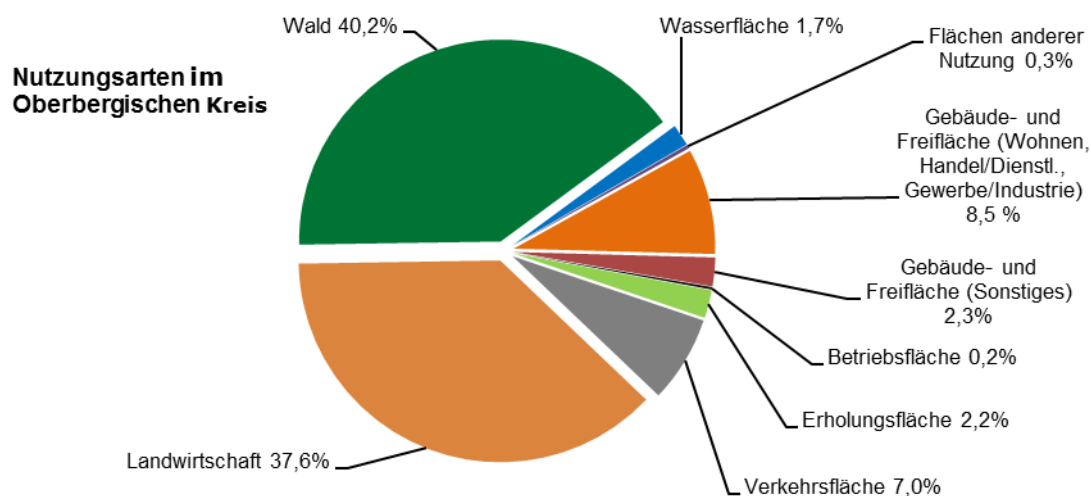
Die langjährige Entwicklung der Fallzahlen zeigt nachfolgende Grafik.

ausgewertete Kauffälle seit 2007



2.2 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis von Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2024 rd. 4:1. Eine weitere Differenzierung ist aus nachstehender Grafik zu ersehen.

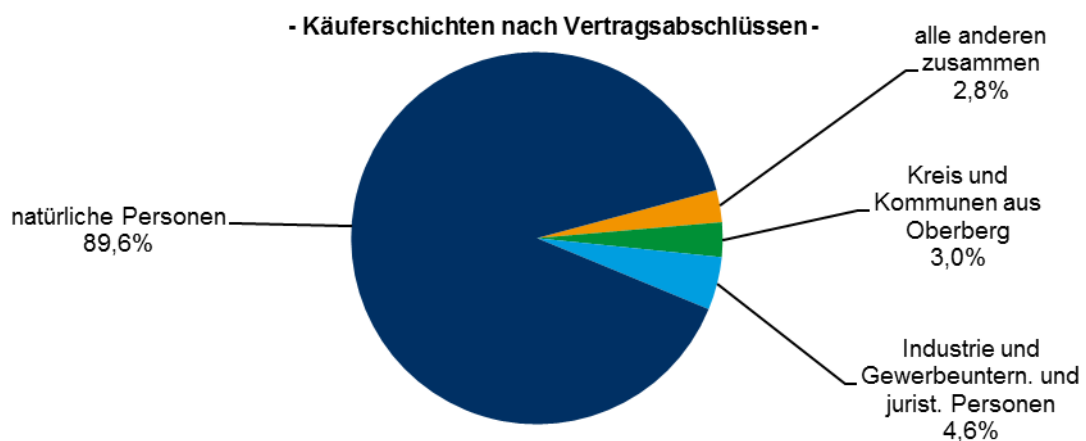


Quelle: Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

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. 457 Mio. Euro rd. 78 % des Geldumsatzes. Die Industrie- und Gewerbeunternehmen sind mit rd. 5 % am Grundstücksmarkt beteiligt, erzielten jedoch mit rd. 90 Mio. Euro rd. 15 % des Geldumsatzes.

	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	2020	2021	2022	2023	2024	2020 - 2024
Natürliche Personen	91,79	89,30	88,5	90,10	89,64	89,87
Industrie- und Gewerbeunternehmen und juristische Personen	3,28	5,63	5,41	3,54	4,59	4,49
Kreis und Kommunen aus Oberberg	2,14	2,70	2,86	3,40	2,99	2,82
Freie Wohnungsunternehmen	0,68	0,94	1,10	1,17	0,97	0,97
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	0,22	0,40	0,99	0,29	0,83	0,55
Ausländische natürliche Personen, ausländische Unternehmen usw.	0,77	0,40	0,48	0,88	0,38	0,58
Kirchen, Stiftungen und Körperschaften des öffentlichen Rechts	0,82	0,35	0,17	0,33	0,10	0,35
Land, Bund	0,14	0,13	0,14	0,04	0,28	0,15
Sonstige	0,03	0,03	0,14	0,04	0,03	0,05
Stadtwerke etc.	0,05	0,08	0,11	0,15	0,17	0,11
Banken – Sparkassen – Immobilienfonds – Versicherungen	0,08	0,03	0,08	0,07	0,00	0,05

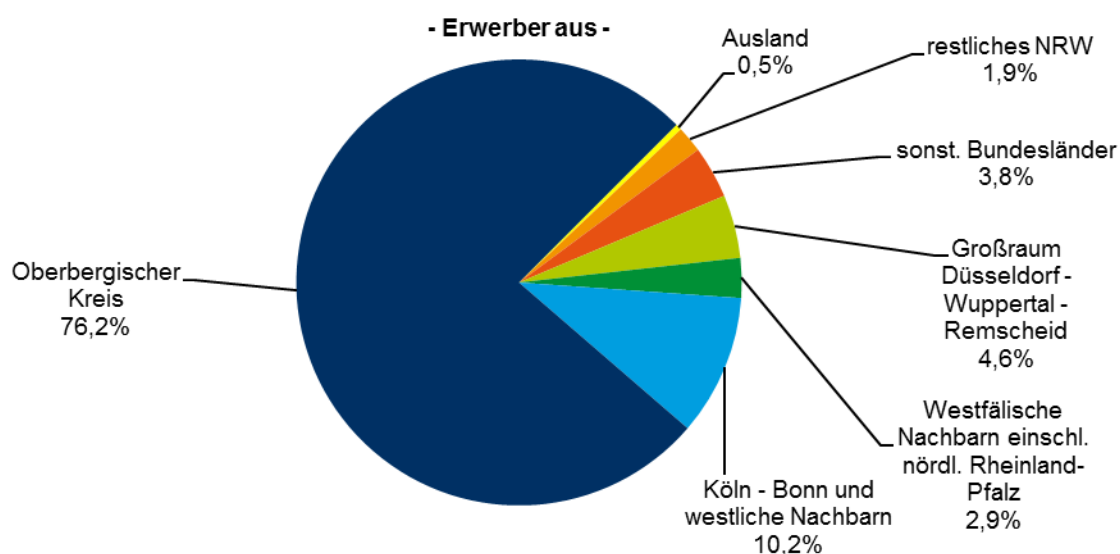


2.4 Käuferströme

Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammt der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich mit 10 % Käuferanteil wider. Damit liegt dieser Einfluss unter dem Vorjahresniveau und unter dem mehrjährigen Durchschnitt.

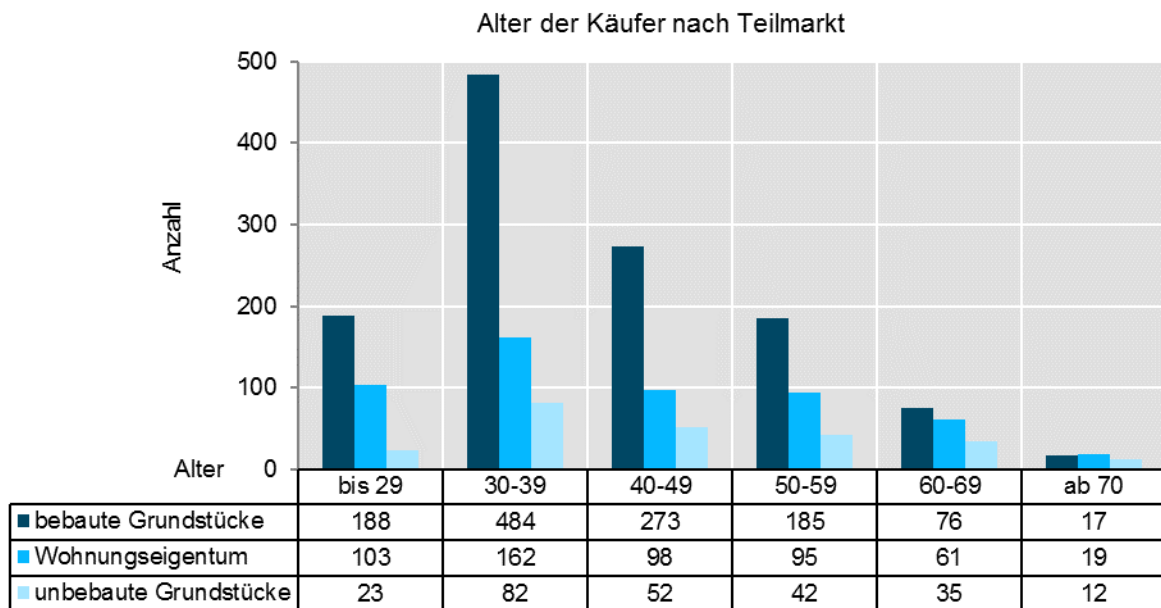
Das Interesse aus dem Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, das insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, liegt mit 4,6 % über dem Niveau des mehrjährigen Mittels. Die Käufer aus dem benachbarten westfälischen Raum einschließlich dem nördlichen Rheinland-Pfalz liegen mit 2,9 % leicht unter dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts. Käufer aus dem Ausland sind mit 0,5 % vertreten. Damit liegt ihr Anteil unter dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts.

	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
Erwerber aus	2020	2021	2022	2023	2024	2020 - 2024
Oberbergischer Kreis	75,64	74,29	73,14	76,03	76,16	75,05
Köln – Bonn und westliche Nachbarn	11,77	13,96	12,63	11,18	10,22	11,95
sonstige Bundesländer	3,83	3,10	4,28	3,76	3,79	3,75
Großraum Düsseldorf – Wuppertal- Remscheid	4,00	3,58	4,08	3,84	4,59	4,02
Westfälische Nachbarn und nördliches Rheinland-Pfalz	2,46	3,15	3,57	2,67	2,88	2,95
restliches NRW	1,53	1,51	1,81	1,83	1,91	1,72
Ausland	0,77	0,40	0,48	0,69	0,45	0,56



2.5 Alter der Käufer

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



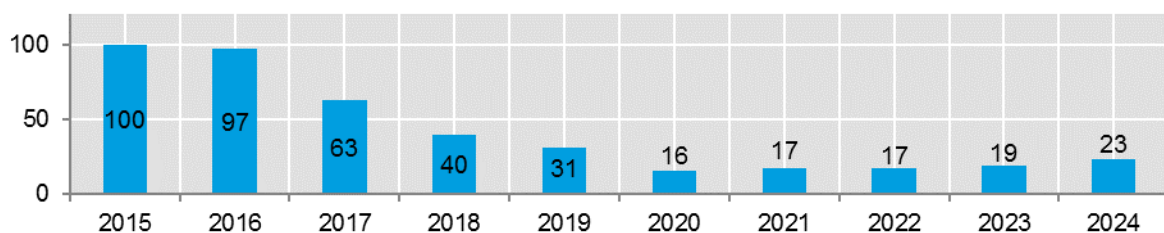
Bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und unbebaute Grundstücke wurden in 2024 überwiegend von 30- bis 39-jährigen gekauft. Aber auch die über 60-jährigen kauften noch verhältnismäßig viel Wohnungseigentum. Hier spielt der Umstand eine Rolle, dass in den Eigentumswohnungsanlagen immer mehr betreutes 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 (23 Fälle). Der Geldumsatz stieg um 67 % auf 3,5 Mio. Euro. Der Flächenumsatz stieg um 117 % auf 13 Hektar.

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl	100	97	63	40	31	16	17	17	19	23
ha	47	39	31	10	5	2	6	5	6	13
Mio. €	11,3	11,1	7,6	5,1	4,1	2,9	1,7	2,9	2,1	3,5

Anzahl der Zwangsversteigerungen



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

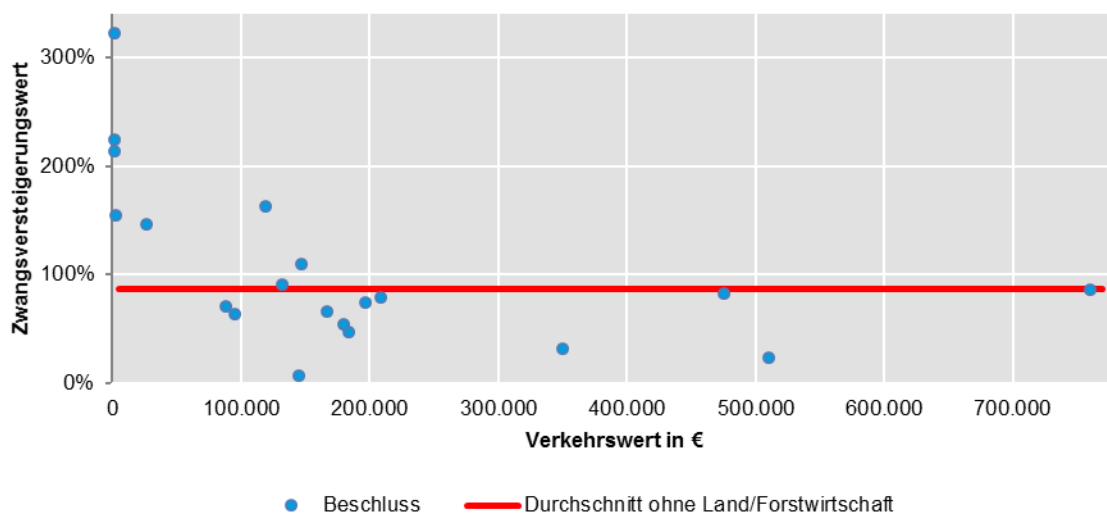
Zwangsversteig.	Mittelwert in %	Standard- abweichung ± in %	Median in %	Anzahl
ohne Land/Forst ¹⁾	85,7	±31,1	80,5	24
Land/Forst ²⁾	112,3	±31,5	121,4	13

¹⁾ Kaufverträge aus 2023-2024

²⁾ Kaufverträge aus 2017-2024, 2020 keine KV

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in 2024.

Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse (2024)



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 2024.

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 2024 pro Einwohnerzahl“ dar. Die Einwohnerzahlen basieren auf der Fortschreibung des Zensus 2011 (Zensus 2022 noch nicht verfügbar). Insofern können die Ergebnisse des GMB dann abweichen, wenn kommunale Daten als Berechnungsgrundlage verwendet werden.

Stadt/Gemeinde	Einwohnerzahl (Stand: 30.06.2024)	Gesamtgeldumsatz 2024 [Mio. €]	Gesamtgeldumsatz / Einwohnerzahl 2024 [€]	Gesamtgeldumsatz /Einwohnerzahl Mittelwert [€] 2020-2024
Bergneustadt	18627	46,72	2.508	1.953
Engelskirchen	19623	46,46	2.368	2.548
Gummersbach	51855	122,39	2.360	2.518
Hückeswagen	14676	29,30	1.996	2.087
Lindlar	21834	55,85	2.558	2.541
Marienheide	13740	31,33	2.280	2.078
Morsbach	10304	15,29	1.484	1.826
Nümbrecht	17749	45,76	2.578	2.557
Radevormwald	22071	60,04	2.720	2.399
Reichshof	18791	34,97	1.861	1.962
Waldbröl	20106	41,89	2.083	2.309
Wiehl	25452	55,34	2.174	2.615
Wipperfürth	21012	31,53	1.500	1.664
OBK	275840	616,87	2.236	2.296

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: 30.06.2024)	Geldumsatz 2024 Erwerber natürliche Personen [Mio. €]	Geldumsatz 2024 Erwerber natürliche Personen / Einwohnerzahl [€]	Geldumsatz Erw. nat. Pers. / Einw. Mittelwert [€] 2020-2024
Bergneustadt	18627	24,32	1.305	1.520
Engelskirchen	19623	38,50	1.962	2.000
Gummersbach	51855	97,97	1.889	1.968
Hückeswagen	14676	25,08	1.709	1.668
Lindlar	21834	42,82	1.961	2.000
Marienheide	13740	20,67	1.504	1.633
Morsbach	10304	13,93	1.352	1.677
Nümbrecht	17749	35,78	2.016	2.129
Radevormwald	22071	35,36	1.602	1.732
Reichshof	18791	27,73	1.476	1.747
Waldbröl	20106	33,55	1.669	1.983
Wiehl	25452	46,77	1.838	2.299
Wipperfürth	21012	29,46	1.402	1.473
OBK	275 840	471,95	1.711	1.868

Nachfolgende Tabelle gibt das Verhältnis Flächenumsatz in 2024 zur Gesamtfläche der jeweiligen Stadt/Gemeinde wieder.

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche¹⁾ [ha]	Flächenumsatz / Gesamtfläche [%]
Bergneustadt	32,6	3788,5	0,86
Engelskirchen	39,0	6303,3	0,62
Gummersbach	156,1	9541,4	1,64
Hückeswagen	49,4	5052,3	0,98
Lindlar	116,1	8587,7	1,35
Marienheide	34,5	5496,6	0,63
Morsbach	118,5	5596,2	2,12
Nümbrecht	106,5	7178,2	1,48
Radevormwald	125,4	5386,4	2,33
Reichshof	440,6	11 466,0	3,84
Waldbröl	98,5	6332,0	1,55
Wiehl	181,4	5326,1	3,41
Wipperfürth	93,0	11 830,0	0,79
OBK	1591,6	91 884,9	1,73

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 2024 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. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
bebaut	1663	1270	1445	407,1	182,1	412,9	518,4	347,7	453,7
WE / TE	633	558	654				103,1	95,2	100,9
unbebaut	570	362	378	78,0	46,6	44,1	46,0	26,1	40,1
Landwirtschaft	199	185	168	127,0	186,5	154,3	3,1	4,4	3,4
Forstwirtschaft	328	282	220	330,4	253,7	317,2	3,5	3,2	5,0
gem. Land/Forst	90	72	72	230,5	123,5	473,1	3,1	1,9	8,7
Sonstige	55	44	37	10,5	12,3	9,2	6,3	4,3	5,0
Gesamt	3538	2773	2974	1183,5	804,7	1410,8	683,5	482,7	616,9

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. Dörspe und Othe sind die größten Flussläufe im Stadtgebiet.

In Bergneustadt leben heute auf einer Fläche von etwa 38 km² rund 18 600 Einwohner*. Die Industrie ist recht vielseitig mit Schwerpunkten im Fahrzeugbau, in der Kunststoffverarbeitung und im Maschinenbau.

An weiterführenden Schulen sind in Bergneustadt ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule vorhanden. Von den zahlreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind der Luftsport vom Flugplatz „Auf dem Dümpel“ als auch der Skilanglauf auf gut präparierten Loipen von hier aus besonders zu erwähnen.

*Quelle: it.nrw (Stand 30.06.2024)

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 CO₂-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 2025)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Bergneustadt	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
bebaut	95	73	90	11,0	7,8	14,8	25,1	19,9	38,3
WE / TE	39	34	41				6,7	4,7	5,7
unbebaut	51	15	21	9,8	7,0	3,1	5,0	2,0	2,6
Landwirtschaft	4	1	2	0,3	0,3	1,3	0,0	0,0	0,0
Forstwirtschaft	20	16	6	18,6	19,7	3,3	0,2	0,3	0,0
gem. Land/Forst	0	1	2	0,0	10,5	2,6	0,0	0,1	0,0
Sonstige	5	0	0	0,5	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0
Gesamt	214	140	162	40,1	45,3	25,0	37,4	27,0	46,7

3.2.2 Gemeinde Engelskirchen

Im Westen des Oberbergischen Kreises gelegen grenzt Engelskirchen an den Rhein-Sieg-Kreis und an den Rheinisch-Bergischen-Kreis. Kreisangehörige Nachbarn sind Lindlar, Gummersbach und Wiehl. Die höchste Erhebung befindet sich in der Nähe des Heckberges mit ca. 380 m über NHN. Die Agger mit einigen Staus und deren Nebenflüsse Leppe und Wiehl sind die wichtigsten Gewässer. Heute hat Engelskirchen rund 19 600 Einwohner* bei einer Fläche von ca. 63 km². Es sind vor allem Maschinenbau sowie Kunststoff- und Stahlverarbeitung, die das gemeindliche Arbeitsplatzangebot bestimmen.

Die Gemeinde hat als weiterführende Schulen ein Gymnasium und eine Sekundarschule. Ein modern eingerichtetes Krankenhaus und eine Rehaklinik sind aus dem Gesundheitssektor zu erwähnen. Touristisch interessant sind die Aggertalhöhle, das Schmiedemuseum Ölchens Hammer und das Industriemuseum in Engelskirchen.

*Quelle: it.nrw (Stand 30.06.2024)

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. In 2024 ist der Bebauungsplan Nr. 84 Buschhausen in Kraft getreten. Dort werden künftig etwa 70 Baugrundstücke durch die gemeindeeigene Entwicklungsgesellschaft EGE vermarktet. Zuerst erfolgt eine Sanierung der Aggerbrücke „Dörrenberger Weg“ und die Herstellung des Erschließungsnetzes für den Bebauungsplan. 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 2025)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Engelskirchen	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
bebaut	120	99	116	12,5	11,2	14,9	49,2	25,6	34,9
WE / TE	38	27	56				8,8	4,4	9,3
unbebaut	48	16	23	10,6	1,2	1,5	3,9	1,0	1,6
Landwirtschaft	10	8	8	2,9	11,0	3,2	0,1	0,4	0,1
Forstwirtschaft	28	20	7	44,7	31,8	2,6	0,5	0,5	0,1
gem. Land/Forst	3	3	3	8,1	2,9	8,0	0,1	0,1	0,2
Sonstige	4	0	3	1,1	0,0	0,3	0,5	0,0	0,3
Gesamt	251	173	216	79,9	58,2	30,4	63,0	32,0	46,5

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 51 900 Einwohner* bei einer Fläche von etwa 95 km². International bekannte Firmen im Stahl- und Leichtmetallbau, der elektrotechnischen Industrie und der über die Bedeutung eines gehobenen Mittelzentrums beachtlich hinausreichende Dienstleistungssektor belegen die Vitalität der Gummersbacher Wirtschaft. Das Bildungsangebot umfasst ein Gymnasium, eine Gesamtschule, zwei Realschulen, drei private allgemeinbildende Schulen, das Berufskolleg Oberberg, die Abteilung Gummersbach der Fachhochschule Köln mit den Schwerpunkten Informatik, Elektrotechnik, Maschinenbau und Wirtschaftsingenieurwesen sowie ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen. Von überörtlicher Bedeutung ist das moderne Kreiskrankenhaus, das als akademisches Lehrkrankenhaus der regionalen Spitzenversorgung dient und seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Waldbröl in einer Holding geführt wird. *Quelle: it.nrw (Stand 30.06.2024)

Ein privates Wohnbaugebiet ist in Hülsenbusch (45 Grundstücke) in planerischer Vorbereitung. Die Vermarktung der Grundstücke wird voraussichtlich in 2025 beginnen. Weitere private Projekte sind auf dem Ackermann-Gelände (50 Wohnungen), an der nördlichen Kaiserstraße (90 Whg., ehem. Tapetenfabrik), im Stadtteil Steinenbrück (65 Whg.) und an der Aggertalsperre (20 Whg.) in Planung.

Ein städtisches Bauprojekt wird im Stadtteil Strombach (ca. 60 Wohnungen) realisiert. Projektträger ist die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach.

Für weitere Projekte mit bis zu 20 Whg. (z.B. Am Kohlberg) wurde Planungsrecht geschaffen bzw. es wurden Bauanträge genehmigt (Franz-Schubert-Str., Paracelsusstr., Schwarzenberger Str.). Außerdem ist die Stadt Gummersbach seit längerem bestrebt, das Gelände der ehemaligen Fachhochschule Gummersbach (Reininghauser Str.) zu erwerben. Dort soll ein neues Wohnbaugebiet entstehen.

Der Bereich des "Steinmüllergeländes" wird seit ca. 20 Jahren einer neuen Nutzung zugeführt. In den letzten Jahren entstanden hier das Einkaufszentrum „Forum“, ein Neubau der TH Köln, eine Multifunktionsarena, das Kulturzentrum Halle 32, die Kreispolizeibehörde, das Amtsgericht, ein Kino, ein Hotel, ein Bürogebäude mit Gastronomie und mehrere Schulungsgebäude, u.a. die AGewiS I und II (Akademie Gesundheitswirtschaft und Senioren). Benachbart zur Halle 51 wird 2025 ein weiterer Baukörper mit Büronutzung entstehen.

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

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Gummersbach	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
bebaut	287	252	311	56,6	26,2	35,3	102,0	70,3	83,1
WE / TE	178	169	192				24,0	25,5	31,7
unbebaut	97	60	59	10,3	4,0	4,6	6,9	3,3	7,1
Landwirtschaft	19	16	13	15,8	8,1	6,1	0,3	0,2	0,2
Forstwirtschaft	37	46	42	43,9	34,8	23,2	0,4	0,4	0,2
gem. Land/Forst	12	13	9	13,2	13,5	15,8	0,2	0,2	0,1
Sonstige	3	2	1	0,7	0,8	0,0	0,0	0,2	0,0
Gesamt	633	558	627	140,4	87,4	85,1	133,8	99,9	122,4

3.2.4 **Stadt Hückeswagen**

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

Heute weist Hückeswagen bei einer Fläche von ca. 51 km² rund 14 700 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 30.06.2024)

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 Dezember 2024)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Hückeswagen	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
bebaut	71	65	67	6,9	17,2	5,8	20,1	19,9	18,2
WE / TE	33	18	29				4,1	2,1	4,2
unbebaut	24	22	20	3,5	2,0	5,4	3,1	2,7	4,8
Landwirtschaft	10	7	9	4,6	15,2	4,1	0,1	0,2	0,1
Forstwirtschaft	4	5	3	4,6	7,9	3,6	0,0	0,1	0,1
gem. Land/Forst	10	3	5	13,8	2,5	25,7	0,2	0,1	0,5
Sonstige	6	7	7	0,3	0,3	1,4	0,9	0,5	1,4
Gesamt	158	127	140	37,7	45,1	46,0	28,5	25,6	29,3

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 21 800 Einwohner* bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km². Das Leppetal als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klausen 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 30.06.2024)

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 Dezember 2024)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Lindlar	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
bebaut	105	80	95	18,2	8,9	64,8	36,8	27,5	41,8
WE / TE	57	24	37				11,9	7,1	6,6
unbebaut	38	35	36	3,1	11,0	4,9	2,7	3,1	5,2
Landwirtschaft	10	10	17	2,3	13,1	22,5	0,1	0,4	0,5
Forstwirtschaft	34	16	14	26,6	12,5	7,7	0,2	0,1	0,0
gem. Land/Forst	11	6	3	17,3	18,9	8,6	0,2	0,2	0,2
Sonstige	6	5	9	2,2	0,7	1,6	0,8	0,7	1,5
Gesamt	261	176	211	69,7	65,2	110,0	52,8	39,2	55,9

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 13 700 Einwohner* bei einer Fläche von etwa 55 km². Die industrielle Produktionspalette umfasst die Herstellung von Eisen-, Blech-, Metallwaren, Maschinenbau, Elektrotechnische und Kunststoff verarbeitende Industrie. Industrielle Schwerpunkte bilden die Gewerbegebiete Marienheide, Rodt, Kalsbach und Griemeringhausen.

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

*Quelle: it.nrw (Stand 30.06.2024)

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 Dezember 2024)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Marienheide	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
bebaut	94	65	76	93,1	9,6	16,3	32,3	12,9	24,7
WE / TE	25	26	41				3,0	4,5	4,2
unbebaut	38	17	12	11,0	4,0	1,1	4,0	1,0	2,1
Landwirtschaft	8	20	1	3,1	15,5	0,4	0,2	0,5	0,0
Forstwirtschaft	17	13	12	14,3	13,1	5,8	0,3	0,1	0,0
gem. Land/Forst	2	2	2	4,6	8,5	0,5	0,0	0,1	0,0
Sonstige	3	6	2	0,2	5,8	3,7	0,6	0,4	0,3
Gesamt	187	149	146	126,4	56,4	27,9	40,4	19,6	31,3

3.2.7 Gemeinde Morsbach

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

In der Gemeinde Morsbach leben heute rund 10 300 Menschen*. Die Gemeindefläche liegt bei 56 km². Gemessen am Arbeitsplatzangebot hat Morsbach einen beachtlichen Aufschwung genommen. Waren noch vor dem Zweiten Weltkrieg einige Holzsägewerke für die Industrie bestimmend, so stehen heute Unternehmen der Kunststoffverarbeitung, der Holzverarbeitung und der Metallverarbeitung im Vordergrund. Das dem Ortskern benachbarte Gewerbegebiet Schlechtingen beherbergt die meisten Industriebetriebe.

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

*Quelle: it.nrw (Stand 30.06.2024)

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 2025)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Morsbach	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
bebaut	74	64	64	11,8	8,7	61,0	16,6	13,3	13,3
WE / TE	0	5	4				0,0	1,3	0,5
unbebaut	32	16	9	2,7	1,5	1,0	1,8	0,7	0,6
Landwirtschaft	10	14	16	7,2	10,5	24,9	0,2	0,1	0,5
Forstwirtschaft	31	18	19	63,5	12,3	16,8	0,5	0,1	0,2
gem. Land/Forst	8	8	8	50,3	10,9	14,4	0,3	0,1	0,2
Sonstige	1	1	0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,2	0,0
Gesamt	156	126	120	135,6	43,9	118,2	19,5	15,8	15,3

3.2.8 Gemeinde Nümbrecht

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

Heute hat Nümbrecht bei einer Fläche von etwa 72 km² rund 17 700 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 30.06.2024)

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 ein Grundstück 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 wurde im Herbst 2024 begonnen. Die Vermarktung erfolgt 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. Für drei weitere Vorhaben sind Bauanträge gestellt

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2025)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Nümbrecht	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
bebaut	131	94	115	28,7	14,1	21,0	38,2	22,4	36,6
WE / TE	30	35	30				6,2	5,3	4,9
unbebaut	41	17	30	6,9	1,7	3,5	4,2	1,7	2,8
Landwirtschaft	28	10	25	25,9	4,3	25,3	0,4	0,1	0,6
Forstwirtschaft	29	25	27	21,9	19,9	33,3	0,3	0,3	0,3
gem. Land/Forst	6	5	8	16,8	3,9	17,6	0,2	0,0	0,2
Sonstige	5	8	1	2,6	0,6	0,1	0,1	0,7	0,4
Gesamt	270	194	236	102,7	44,4	100,8	49,5	30,6	45,8

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 22 100 Einwohner* bei einer Fläche von etwa 54 km². Die Industrie ist sehr vielseitig ausgerichtet. Kleine und mittlere Betriebe herrschen vor. Wichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, dem Maschinenbau und der Metallverarbeitung.

Radevormwald verfügt über ein Gymnasium, eine Sekundarschule sowie einen Standort („Armin-Maiwald-Schule“) der Förderschule Nordkreis Radevormwald-Hückeswagen, diverse Grundschulen und ein gut ausgestattetes Krankenhaus. Die Bildungsstätten der Barmer Ersatzkasse und der evangelischen Gesellschaft sowie die Akademie der TARGOBANK bereichern den Dienstleistungssektor. Im Freizeitbereich sind das Freizeit- und Erholungsbad „life-ness“, das Segelfluggelände und die dem Stadtgebiet benachbarten Talsperren erwähnenswert.

*Quelle: it.nrw (Stand 30.06.2024)

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 2025)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Radevormwald	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
bebaut	121	83	88	43,8	13,1	45,9	38,4	20,7	44,3
WE / TE	103	97	93				12,5	15,3	12,7
unbebaut	49	28	25	3,6	1,5	1,2	4,3	3,2	2,2
Landwirtschaft	12	8	8	12,8	17,1	13,3	0,2	0,3	0,3
Forstwirtschaft	5	10	1	7,6	5,7	7,5	0,1	0,1	0,1
gem. Land/Forst	4	3	2	15,6	3,3	6,4	0,3	0,0	0,1
Sonstige	8	2	6	0,7	0,0	1,4	0,7	0,3	0,4
Gesamt	302	231	223	84,1	40,8	75,7	56,4	39,9	60,0

3.2.10 Gemeinde Reichshof

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

Mit einer Fläche von etwa 115 km² ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Die Einwohnerzahl liegt bei rund 18 800*. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von Eisen- und Metallwaren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektrotechnik und Maschinenbau. In Eckenhausen befindet sich die Gesamtschule.

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

*Quelle: it.nrw (Stand 30.06.2024)

In der Gemeinde Reichshof ist eine deutlich verhaltenere 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 gibt es private Planungen zur Erschließung einiger Baugrundstücke in der Ortschaft Denklingen, Alpe und Oberagger. 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 Dezember 2024)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Reichshof	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
bebaut	156	108	98	42,6	16,5	51,6	37,1	26,3	22,9
WE / TE	11	11	22				1,6	1,2	3,9
unbebaut	40	34	17	5,9	2,3	2,3	2,6	1,6	0,9
Landwirtschaft	34	24	18	29,6	25,6	13,2	0,7	0,5	0,2
Forstwirtschaft	43	35	42	27,5	32,4	50,9	0,3	0,4	0,8
gem. Land/Forst	7	5	10	16,0	4,7	320,1	0,3	0,1	6,2
Sonstige	2	4	1	0,3	3,3	0,0	0,0	0,4	0,0
Gesamt	293	221	208	122,0	84,8	438,0	42,5	30,5	35,0

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 km². Mit dem Gewerbegebiet Boxberg/Hermesdorf wurde für die Waldbröler Industrie eine verlässliche Grundlage geschaffen. Darüber hinaus ist der Einzelhandels- und Dienstleistungssektor in Waldbröl von Gewicht.

Waldbröl weist ein Gymnasium, eine Gesamtschule, eine Realschule, eine Hauptschule und ein Berufskolleg auf. Die ehemalige Bundeswehrakademie wird seit 2008 als Europäisches Buddhismus-Zentrum genutzt. Das Kreiskrankenhaus Waldbröl ist akademisches Lehrkrankenhaus und dient der regionalen Spitzenversorgung und wird seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Gummersbach in einer Holding geführt. Die Landesjustizverwaltung hat sich mit dem 2010 erstellten Neubau des Amtsgerichts auf den Standort Waldbröl festgelegt. Sehenswert ist die evangelische Kirche mit Turm und Taufstein aus dem 12. Jahrhundert. Überregionale Bedeutung hat der Waldbröler Vieh- und Krammarkt. Das Naturerlebnisprojekt 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 30.06.2024)

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. Der Grundausbau ist abgeschlossen. 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 2026 in die Vermarktung gehen können.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2025)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Waldbröl	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
bebaut	130	89	113	28,5	18,0	30,7	45,1	26,1	34,2
WE / TE	27	25	31				4,7	4,9	3,5
unbebaut	20	24	25	3,6	2,4	5,3	3,0	1,9	3,3
Landwirtschaft	18	17	22	9,2	10,2	18,2	0,4	0,2	0,4
Forstwirtschaft	19	14	17	11,3	8,0	13,5	0,1	0,1	0,1
gem. Land/Forst	10	8	10	8,5	5,8	24,7	0,1	0,1	0,3
Sonstige	1	1	1	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamt	225	178	219	61,4	44,5	92,5	53,4	33,4	41,9

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 25 500 Einwohner* bei einer Fläche von gut 53 km². Die gemeindliche Produktpalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie. In Wiehl befinden sich ein Gymnasium, eine Sekundarschule und mehrere Grund- und Förderschulen. Im Freizeitbereich sind insbesondere der städtische Freizeitpark, die Tropfsteinhöhle, das sonnenbeheizte Schwimmbad, die Eissporthalle, das Museum „Achse, Rad und Wagen“ und die Motocross-Rennstrecke in Bielstein zu nennen.

*Quelle: it.nrw (Stand 30.06.2024)

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 Planungen für die Entwicklung verschiedener Baugebiete. Insbesondere an der Zeitstraße Richtung Brächen wurde das Plangebiet „Auf der Höhe“ konkreter. 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 2025 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 2025)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Wiehl	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
bebaut	200	144	145	41,5	20,8	15,4	52,1	46,9	41,0
WE / TE	49	43	45				11,9	9,3	8,5
unbebaut	48	34	41	3,9	2,8	7,2	3,7	2,0	2,4
Landwirtschaft	24	20	16	10,1	11,7	5,3	0,3	0,3	0,1
Forstwirtschaft	40	45	16	21,1	24,6	140,1	0,2	0,3	2,7
gem. Land/Forst	12	8	4	24,8	12,4	4,9	0,7	0,3	0,1
Sonstige	3	4	4	1,2	0,3	0,7	0,8	0,0	0,6
Gesamt	376	298	271	102,6	72,5	173,5	69,8	59,0	55,3

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 21 000 Einwohner* und ist mit einer Fläche von 118 km² die größte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Elektrotechnische Industrie, Armaturenherstellung, Kabelproduktion, Kunststoff- und Metallverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Das Angebot im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor (Dienststellen der Agentur für Arbeit, des Amtsgerichts, des Finanzamtes sowie der Prüfstelle des TÜV) ist mit rd. 3800 Arbeitsplätzen in Wipperfürth besonders attraktiv.

Neben einem Krankenhaus bietet Wipperfürth verschiedene Grundschulen, eine Hauptschule, eine Realschule, zwei Gymnasien, drei Sonderschulen sowie die beruflichen Schulen mit integrierter Fachoberstufe an. Von wirtschaftlicher Bedeutung ist der Verkehrslandeplatz Neye mit einer Vielzahl von Starts und Landungen auch im Geschäftsreiseverkehr. Sehenswert sind die romanische Pfarrkirche St. Nikolaus und die kleinteilige, überwiegend durch Fachwerk geprägte Innenstadt mit zahlreichen Geschäften und Gastronomie. *Quelle: it.nrw (Stand 30.06.2024)

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. Für das kommende Jahr wird seitens der Stadtverwaltung Wipperfürth ein Workshop/Arbeitskreis zusammen mit einigen Vertretern aus allen Fraktionen stattfinden, um diesen in die Jahre gekommenen Grundsatzbeschluss zu überarbeiten.

Westlich der bestehenden Neye-Siedlung in Richtung Hückeswagen wurden im Jahr 2024 insgesamt 48 Baugrundstücke in klassischer Einzelhausbebauung in Anlehnung an die angrenzende Wohnbausiedlung entwickelt und im gleichen Jahr vermarktet. Im Kirchdorf Thier wurde im Zuge eines Bauleitplanverfahrens Planungsrecht für insgesamt 7 Baugrundstücke in Form von Einzel- und Doppelhäuser geschaffen. Anfang 2025 können diese über die Wipperfürther Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft vermarktet werden. Neben den klassischen Wohnbauflächen wurde im gleichen Plangebiet eine Fläche für ein neues Feuerwehrgerätehaus samt Stellplatzanlage festgesetzt.

Im Kirchdorf Kreuzberg wurden über einen privaten Erschließungsträger 12 Bauplätze am Straßenzug Rote Höhe entwickelt. Diese können ab Anfang des Jahres 2025 vermarktet werden. Neben Einzel- und Doppelhäusern werden auch Mietwohnungen im Plangebiet entstehen.

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

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Wipperfürth	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
bebaut	79	54	67	12,1	9,9	35,4	25,5	15,8	20,5
WE / TE	43	44	33				7,8	9,6	5,2
unbebaut	44	44	60	3,1	5,3	2,9	0,9	1,9	4,4
Landwirtschaft	12	30	13	3,2	43,9	16,4	0,1	1,2	0,4
Forstwirtschaft	21	19	14	24,8	30,9	9,1	0,3	0,4	0,3
gem. Land/Forst	5	7	6	41,4	25,7	23,7	0,5	0,4	0,6
Sonstige	8	4	2	0,4	0,5	0,1	1,4	0,9	0,2
Gesamt	212	202	195	85,0	116,1	87,7	36,5	30,2	31,5

3.3 unbebaute Grundstücke

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

Umsatz bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Mio. Euro

Gemeinde	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bergneustadt	0,064	0,020	0,046	0,013	0,002	0,033
Engelskirchen	0,006	0,050	0,033	0,064	0,409	0,138
Gummersbach	0,104	0,058	0,319	0,326	0,169	0,154
Hückeswagen	0,073	0,021	0,386	0,098	0,224	0,069
Lindlar	0,534	0,396	0,319	0,090	0,365	0,455
Marienheide	0,158	0,090	0,145	0,196	0,519	0,010
Morsbach	0,169	0,048	0,141	0,181	0,137	0,497
Nümbrecht	0,612	0,509	0,160	0,417	0,062	0,556
Radevormwald	0,293	0,032	0,338	0,213	0,285	0,289
Reichshof	0,643	0,845	0,384	0,652	0,509	0,209
Waldbröl	0,445	0,243	0,188	0,359	0,224	0,449
Wiehl	0,252	0,295	0,261	0,345	0,262	0,137
Wipperfürth	0,779	0,184	0,727	0,108	1,209	0,377
OBK	4,130	2,791	3,446	3,062	4,376	3,373

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bergneustadt	0,441	0,043	0,279	0,203	0,259	0,035
Engelskirchen	0,212	0,247	1,156	0,513	0,521	0,078
Gummersbach	0,397	0,264	0,236	0,449	0,354	0,248
Hückeswagen	0,129	0,030	0,123	0,048	0,078	0,057
Lindlar	0,179	0,294	1,003	0,226	0,114	0,042
Marienheide	0,080	0,020	0,033	0,275	0,146	0,043
Morsbach	0,331	0,301	0,231	0,547	0,105	0,188
Nümbrecht	0,265	0,239	0,188	0,276	0,275	0,309
Radevormwald	0,016	0,058	0,180	0,059	0,089	0,095
Reichshof	0,175	0,248	0,176	0,276	0,418	0,834
Waldbröl	0,128	0,192	0,208	0,122	0,130	0,126
Wiehl	0,130	0,120	0,129	0,218	0,350	2,731
Wipperfürth	0,393	0,099	0,231	0,288	0,361	0,257
OBK	2,877	2,155	4,172	3,499	3,199	5,044

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bergneustadt	0,079	0,000	0,004	0,000	0,138	0,033
Engelskirchen	0,040	0,032	0,015	0,138	0,065	0,178
Gummersbach	0,237	0,242	1,401	0,164	0,168	0,094
Hückeswagen	0,320	0,018	0,392	0,213	0,084	0,545
Lindlar	0,615	0,365	1,804	0,205	0,244	0,192
Marienheide	0,434	0,155	0,037	0,048	0,147	0,009
Morsbach	0,303	0,128	0,156	0,293	0,108	0,216
Nümbrecht	0,213	0,270	0,265	0,162	0,041	0,232
Radevormwald	0,000	0,000	0,069	0,257	0,047	0,054
Reichshof	0,378	0,416	0,577	0,262	0,062	6,218
Waldbröl	0,104	0,402	0,075	0,080	0,141	0,326
Wiehl	0,094	0,102	0,192	0,729	0,253	0,050
Wipperfürth	0,038	0,011	0,134	0,548	0,405	0,571
OBK	2,854	2,139	5,120	3,097	1,903	8,717

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 hier Bauerwartungs- und Rohbauland enthalten.

Umsatz bei unbebauten Grundstücken in Mio. Euro

Gemeinde	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bergneustadt	1,750	1,876	3,124	5,002	2,047	2,614
Engelskirchen	3,984	2,555	4,044	3,872	0,979	1,551
Gummersbach	9,455	7,285	8,792	6,882	3,292	7,120
Hückeswagen	1,842	0,495	3,281	3,082	2,716	4,839
Lindlar	2,918	1,928	12,104	2,710	3,084	5,227
Marienheide	5,155	2,503	3,414	4,042	0,993	2,103
Morsbach	1,260	3,399	2,556	1,809	0,661	0,591
Nümbrecht	4,961	7,201	10,249	4,160	1,746	2,799
Radevormwald	0,492	0,811	1,728	4,343	3,245	2,239
Reichshof	2,258	2,679	4,383	2,587	1,559	0,940
Waldbröl	2,782	4,895	6,548	2,952	1,885	3,304
Wiehl	7,308	6,473	3,084	3,734	1,956	2,352
Wipperfürth	1,784	2,745	1,979	0,861	1,947	4,449
OBK	45,949	44,846	65,284	46,036	26,110	40,126

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bergneustadt	17,080	25,579	23,693	25,121	19,930	38,297
Engelskirchen	27,465	33,808	49,584	49,186	25,639	34,912
Gummersbach	80,864	119,642	108,742	101,999	70,290	83,052
Hückeswagen	17,270	16,637	35,593	20,078	19,870	18,201
Lindlar	39,774	34,107	43,616	36,827	27,530	41,839
Marienneide	21,026	16,632	20,202	32,255	12,919	24,656
Morsbach	13,449	17,104	14,697	16,556	13,264	13,252
Nümbrecht	29,284	30,820	35,931	38,237	22,442	36,624
Radevormwald	35,549	42,392	33,019	38,352	20,691	44,264
Reichshof	30,585	25,842	31,158	37,133	26,299	22,892
Waldbröl	23,911	33,882	40,671	45,117	26,113	34,212
Wiehl	35,575	47,570	50,286	52,083	46,941	40,985
Wipperfürth	20,863	23,768	25,688	25,497	15,761	20,472
OBK	392,695	467,783	512,879	518,439	347,689	453,656

3.5 Wohnungseigentum

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

Umsatz bei Wohnungs- und Teileigentum in Mio. Euro

Gemeinde	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bergneustadt	4,261	5,657	9,863	6,738	4,658	5,707
Engelskirchen	8,439	8,204	5,770	8,788	4,395	9,300
Gummersbach	14,474	19,081	26,249	23,982	25,462	31,719
Hückeswagen	3,781	6,232	5,465	4,084	2,141	4,186
Lindlar	25,230	8,274	19,831	11,942	7,134	6,629
Marienneide	3,429	3,759	2,921	2,952	4,460	4,225
Morsbach	1,133	2,011	0,793	0,000	1,349	0,548
Nümbrecht	9,790	7,042	3,001	6,158	5,307	4,875
Radevormwald	10,245	14,844	13,530	12,465	15,281	12,652
Reichshof	2,523	3,498	4,335	1,565	1,185	3,881
Waldbröl	8,545	5,856	7,556	4,730	4,924	3,453
Wiehl	9,299	15,148	22,212	11,945	9,256	8,502
Wipperfürth	7,941	10,712	8,989	7,769	9,613	5,230
OBK	109,089	110,318	130,514	103,118	95,164	100,905

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

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Bergneustadt	22	3,14
Engelskirchen	41	7,27
Gummersbach	161	27,58
Hückeswagen	18	2,91
Lindlar	27	4,99
Marienheide	34	3,62
Morsbach	2	0,43
Nümbrecht	23	3,87
Radevormwald	78	10,96
Reichshof	8	1,04
Waldbröl	25	2,28
Wiehl	29	4,68
Wipperfürth	28	4,45
OBK	496	77,22

ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Bergneustadt	14	2,32
Engelskirchen	13	1,65
Gummersbach	21	3,49
Hückeswagen	8	1,07
Lindlar	9	1,63
Marienheide	6	0,25
Morsbach	2	0,12
Nümbrecht	3	0,43
Radevormwald	6	0,81
Reichshof	10	2,28
Waldbröl	5	0,72
Wiehl	12	2,88
Wipperfürth	5	0,78
OBK	114	18,44

Umsatz bei Teileigentum

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Bergneustadt	4	0,03
Engelskirchen	0	
Gummersbach	6	0,05
Hückeswagen	2	0,01
Lindlar	1	1)
Marienheide	1	1)
Morsbach	0	
Nümbrecht	0	
Radevormwald	6	0,07
Reichshof	0	
Waldbröl	1	1)
Wiehl	0	
Wipperfürth	0	
OBK	21	0,97

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 (2024: 16 Kauffälle, Flächenumsatz: 1,02 ha).

Umsatz bei Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken in Mio. Euro

Erbbau	2019	2020	2021	2022	2023	2024
OBK	4,311	5,084	5,302	5,815	3,746	3,038

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	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bergneustadt	0,046	0,000	0,000	0,338	0,000	0,000
Engelskirchen	0,035	1,129	0,002	0,451	0,000	0,307
Gummersbach	0,473	0,038	0,019	0,006	0,200	0,003
Hückeswagen	1,404	1,201	1,123	0,876	0,505	1,400
Lindlar	0,424	1,100	1,492	0,837	0,695	1,467
Marienheide	0,157	0,180	0,337	0,589	0,388	0,280
Morsbach	0,275	0,230	0,445	0,100	0,216	0,000
Nümbrecht	0,234	0,493	0,378	0,139	0,692	0,362
Radevormwald	0,442	0,322	0,742	0,749	0,252	0,444
Reichshof	0,025	0,261	0,000	0,000	0,444	0,002
Waldbröl	0,005	0,000	0,016	0,005	0,001	0,021
Wiehl	0,574	0,060	0,211	0,786	0,020	0,588
Wipperfürth	0,946	0,896	0,449	1,416	0,865	0,172
OBK	5,039	5,910	5,213	6,292	4,278	5,044

4 Unbebaute Grundstücke

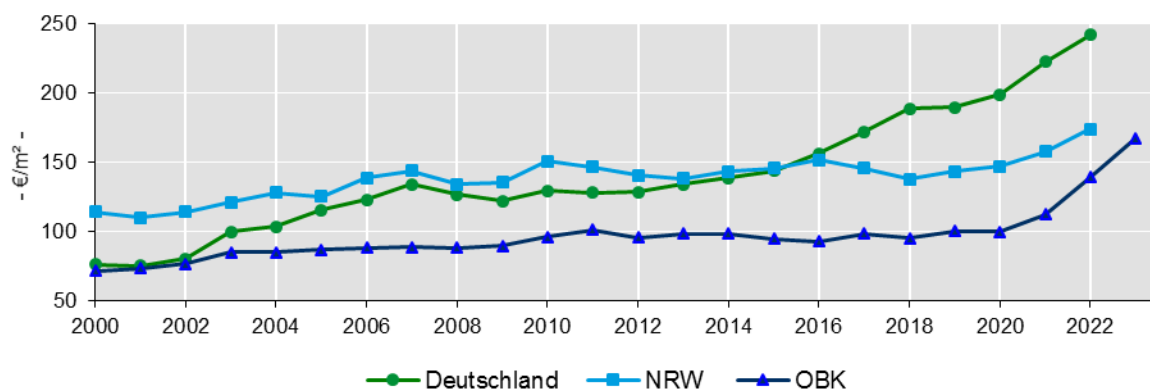
4.1 Individueller Wohnungsbau

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 ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Bergneustadt	101,00	±59,10	120,00	9	780
Engelskirchen	160,70	±65,60	149,00	12	860
Gummersbach	143,70	±64,70	131,90	19	980
Hückeswagen	224,80	±15,60	228,00	10	650
Lindlar	307,80	±70,30	353,20	15	590
Marienheide	167,50	±78,60	143,50	5	580
Morsbach	60,50	±1,50	60,50	2	810
Nümbrecht	120,60	±47,50	114,90	15	790
Radevormwald	234,60	±71,80	280,00	13	570
Reichshof	105,70	±18,10	103,30	7	730
Waldbröl	129,80	±42,80	116,00	13	800
Wiehl	144,10	±69,60	144,20	12	730
Wipperfürth	175,60	±48,30	176,00	42	600
OBK	171,20	±78,20	172,00	174	720

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 2024 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 2023 und 2024 gab es nur wenige Kaufverträge für gewerbliches Bauland, so dass die beiden Jahre zusammengefasst wurden.

Aus den Daten von 2023 und 2024 wurden folgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Gewerbe- bauland (ebf)	64,00	±19,10	73,00	17	3500

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 30 auswertbare Verträge für derartige Flächen (Jahrgänge 2007 – 2024) 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 2024 mit 220 Fällen rd. 22 % weniger forstwirtschaftliche Kaufverträge wie im Vorjahr abgeschlossen. Der Umsatz dieser Flächen betrug rd. 317 Hektar (+25 %), was rd. 0,9 % der Waldfläche des Kreises entspricht. Von den 220 Kauffällen wurden rd. 15 % im Nordkreis mit einem Flächenanteil von 9 %, 35 % im mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil rd. 54 %) und 50 % im Südkreis (Flächenanteil 37 %) abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1000 m² betrug. Von den verbleibenden 199 Kauffällen bezogen sich rd. 22 % auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.

Aus den Daten von 2024 wurden folgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Forstwirtschaft ohne Aufwuchs (Kahlschlag)	0,51	±0,14	0,50	44	10 800

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 26.02.2025 einen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 01.01.2025 von 0,50 €/m².

Bodenrichtwert für forstwirtsch. Flächen ohne Aufwuchs zum Stichtag 01.01.2025: 0,50 €/m²

Der forstwirtschaftliche Bodenpreis für das Einzelgrundstück wird jedoch letztendlich von recht unterschiedlichen Faktoren (Lage, Bodenqualität, Rücke- und Abfuhrmöglichkeit, etc.) bestimmt. Der Aufwuchs sollte im Einzelfall unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten (Holzart, Qualität, Alter, Bestockungsgrad, Pflege des Bestandes etc.) getrennt bewertet werden.

Aus dem 2024er Datenmaterial konnten folgende Werte (Boden mit Aufwuchs) ermittelt werden:

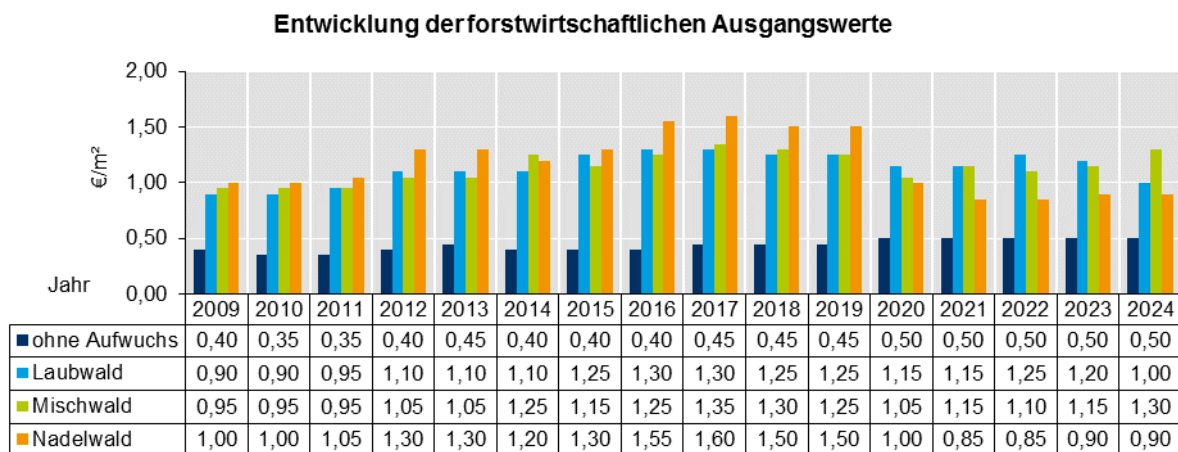
Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Laubwald	1,00	±0,50	1,00	26	3300
Mischwald	1,30	±0,55	1,25	62	9300
Nadelwald	0,90	±0,25	0,95	11	2900

(Werte wurden auf 5 Cent gerundet)

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigte auf der Basis der Werte von 2023 und 2024 keine signifikanten Unterschiede. Des Weiteren konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße nachgewiesen werden.

Die Kaufpreise für Mischwald stiegen gegenüber dem Vorjahr um 13 %, die Preise für Laubwald fielen um 17 %. Die Preise für Nadelwald lagen auf Vorjahresniveau.

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

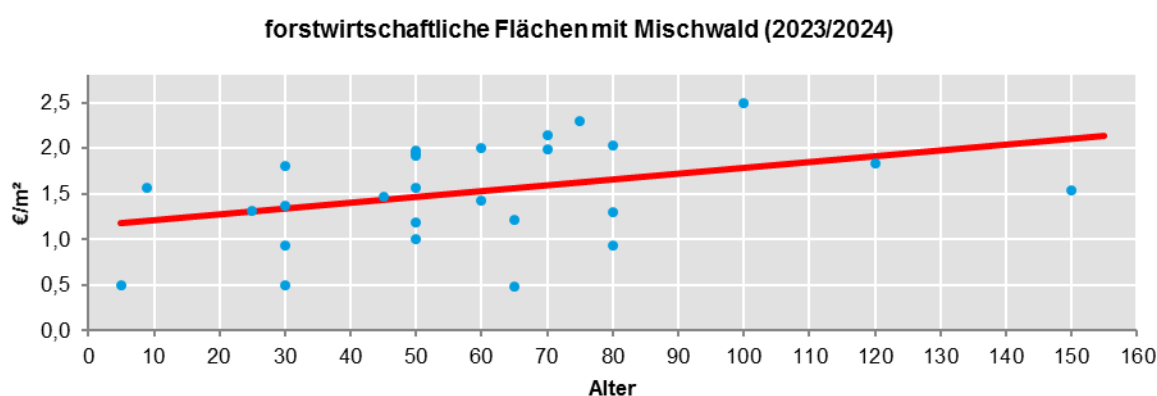
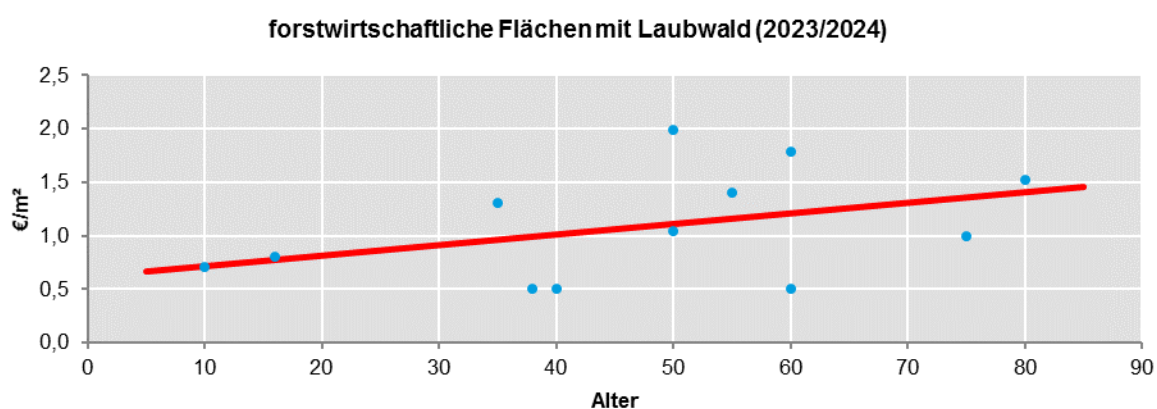


Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 15 Kauffälle von **forstwirtschaftlichen Flächen** aus den Jahren 2012 bis 2023 (2013, 2016 - 2020, 2024 keine Kauffälle) **mit Aufwuchs** vor, in denen pro Kauffall **mehr als 10 Hektar** veräußert wurden.

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in ha
Forstwirtschaft > 10 ha	0,89	±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.

Eine verlässliche Aussage zur Altersabhängigkeit der Kaufpreise bei Nadelwaldflächen kann nicht getroffen werden. Dies liegt insbesondere an der inhomogenen Datengrundlage, welche durch die vorherrschende Borkenkäferkalamität verursacht wurde. Vorrangig haben die älteren Nadelwaldbestände in den vergangenen Jahren durch Trockenheit und eine dadurch begünstigte große Schädlingspopulation an Vitalität verloren und sind zum großen Teil vollständig abgestorben. Aus diesem Grund wird hier auf eine Darstellung zur Altersabhängigkeit verzichtet.



4.4.2 Landwirtschaftliche Flächen

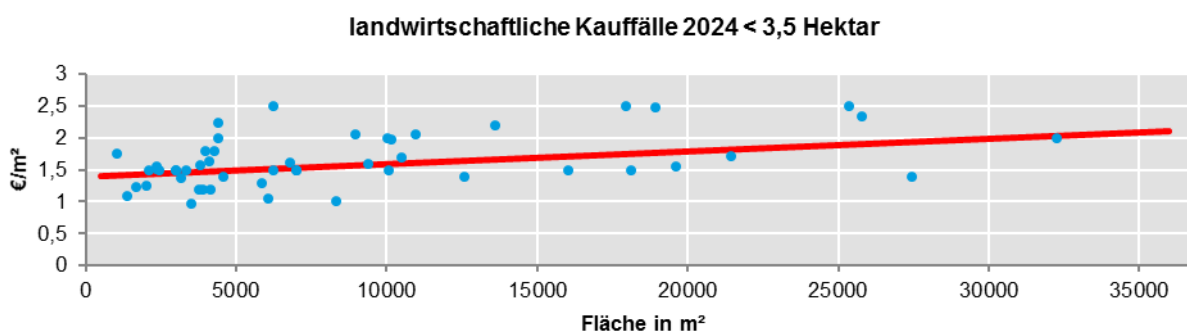
Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2024 rd. 154 Hektar. Das entspricht 0,4 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünland- oder Weideflächen beträgt 1 : 27.

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 2024 standen insgesamt 168 Kauffälle zur Verfügung; für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 50 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 2024 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m²	Standard- abweichung ± in €/m²	Median in €/m²	Anzahl	mittlere Fläche in m²
Acker-/Grünland	1,65	±0,40	1,50	50	8900

Der Wert bezog sich auf eine durchschnittliche Acker-/Grünlandzahl von 37,6. 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 26.02.2025 einen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 01.01.2025 von 1,65 €/m² (bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl 38).

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2025: 1,65 €/m²

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

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

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

Anzumerken sei hier noch, dass im Berichtszeitraum 2024 ca. 48 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis (Flächenanteil 56 %), 24 % aus dem mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil 10 %) und 28 % aus dem Nordkreis (Flächenanteil 34 %) stammen.

4.4.3 Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen

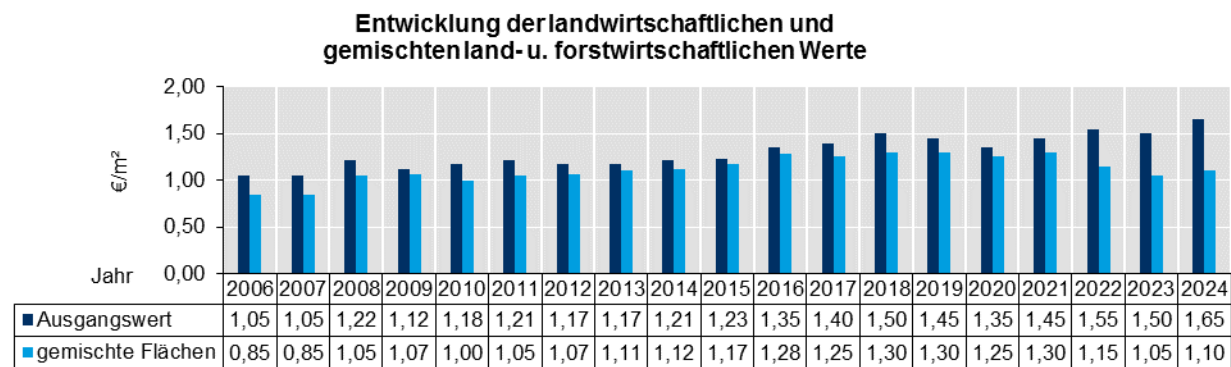
Bei den gemischten land- und forstwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Flächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und mit Teilflächen einer forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Da sich die Kaufpreise auf die Gesamtflächen bezogen und eine Differenzierung nicht möglich war,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

Aus den Daten von 2024 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
gemischte Land- und Forstwirtschaft	1,10	±0,35	1,05	35	19 000

Die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,2 Hektar und rd. 5,8 Hektar.

Nachfolgende Grafik zeigt die Werte für landwirtschaftliche und gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Zusammenstellung seit 2006.



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.

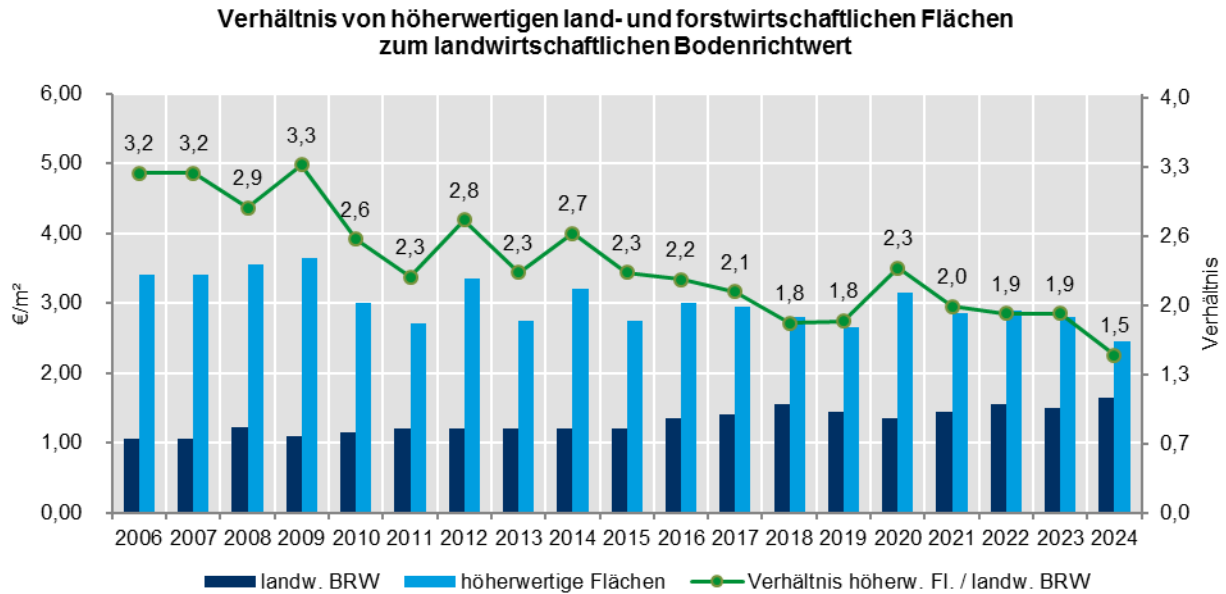
„Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sind Flächen, die sich „insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern 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 2024 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen	2,45	±1,10	2,10	48	6200

Darüber hinaus werden für solche Flächen unter besonderen Umständen auch Preise zwischen 7 und 26 €/m² erzielt (9 Kaufverträge, Mittelwert 14 €/m², Flächenspanne 100 – 3000 m²).

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 35 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2024 zugrunde gelegt werden.

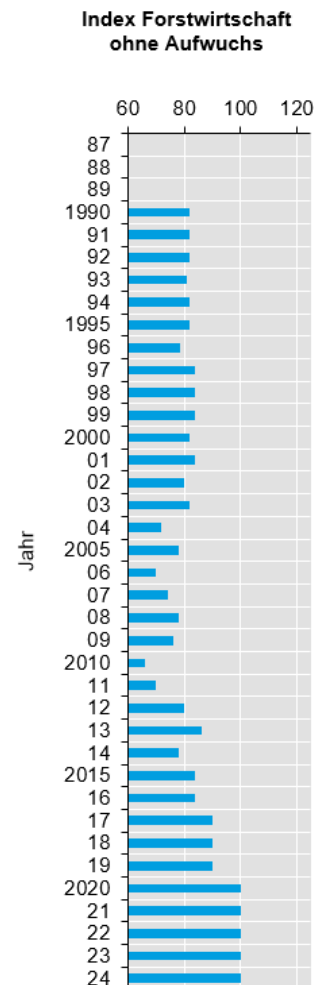
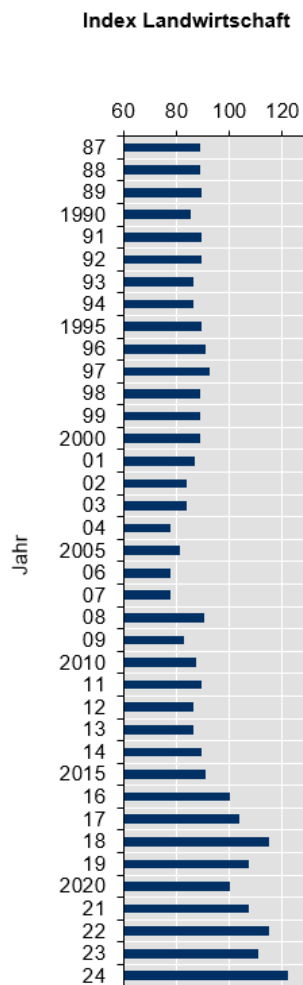
Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die gewerblicher oder privater Nutzung zugeordnet wurden. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Entfernung zum nächsten Siedlungsgebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Abhängigkeiten zeigten sich hingegen bei der Art der Nutzung (private 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 - 2024 (Privat: 2019, 2021 keine KV) bzw. 2002 - 2017 (Gewerbe: 2014 bis 2016, 2018 - 2024 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m²	Standard- abweichung ± in €/m²	Median in €/m²	Anzahl	mittlere Fläche in m²
Private Teichanlagen	3,00	±1,20	3,00	27	3600
Gewerbliche Teichanlagen	4,15	±2,65	3,70	8	6400

4.4.6 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Index 2020=100		
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft - ohne Aufwuchs
87	89,00	
88	89,00	
89	89,38	
1990	85,59	81,81
91	89,38	81,81
92	89,38	81,81
93	86,73	80,78
94	86,73	81,81
1995	89,38	81,81
96	91,28	78,74
97	92,79	83,85
98	89,00	83,85
99	89,00	83,85
2000	89,00	81,81
01	87,11	84,00
02	83,70	80,00
03	83,70	82,00
04	77,78	72,00
2005	81,48	78,00
06	77,78	70,00
07	77,78	74,00
08	90,37	78,00
09	82,96	76,00
2010	87,41	66,00
11	89,63	70,00
12	86,67	80,00
13	86,67	86,00
14	89,63	78,00
2015	91,11	84,00
16	100,00	84,00
17	103,70	90,00
18	114,81	90,00
19	107,41	90,00
2020	100,00	100,00
21	107,41	100,00
22	114,81	100,00
23	111,11	100,00
24	122,22	100,00



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

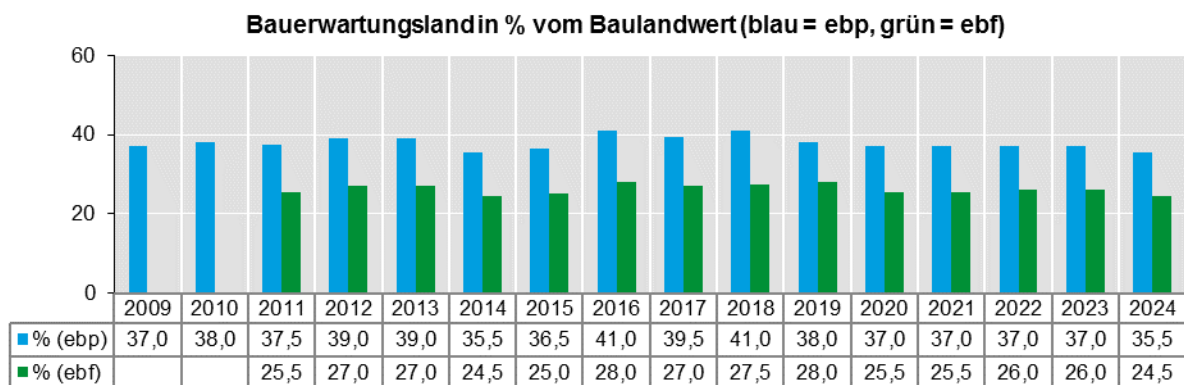
Die folgenden Werte beziehen sich auf Bauerwartungsland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2021 – 2024):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard-abweichung $\pm$ in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebf)	24,5	$\pm 9,5$	24,0	33	10 - 73

Die folgenden Werte beziehen sich auf Bauerwartungsland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2021 - 2024):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard-abweichung $\pm$ in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebp)	35,5	$\pm 13,5$	34,0	33	10 - 73

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Bauerwartungsland im langjährigen Vergleich:



4.5.2 Rohbauland für Wohnbauflächen

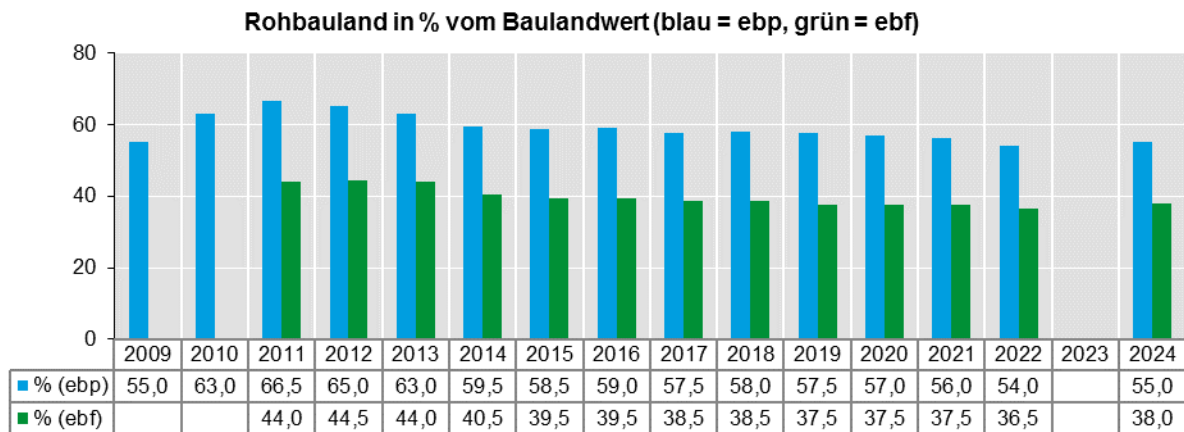
Die folgenden Werte beziehen sich auf Rohbauland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2021 – 2024, 2023 keine KV):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard-abweichung $\pm$ in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebf)	38,0	$\pm 14,5$	36,0	16	9 - 89

Die folgenden Werte beziehen sich auf Rohbauland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2021 – 2024, 2023 keine KV):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard-abweichung $\pm$ in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m ²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebp)	55,0	$\pm 21,0$	54,0	16	9 - 89

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 2018 – 2024 (2023 keine auswertbaren KV) wurden folgende Werte ermittelt:

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in €/m ²	Standard-abweichung $\pm$ in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Bauerwartungsland bzw. Rohbauland für Gewerbe	10,20	$\pm 3,00$	10,25	12	12 800

Im Durchschnitt werden 23 % vom nächstgelegenen Gewerbebodenrichtwert bezahlt. Dieser liegt im Mittel bei 45 €/m² (Median 43 €/m²) bei einer Standardabweichung von 18 €/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 - 2024 (2015, 2020, 2021 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Ausgleichsflächen	2,70	±1,40	2,25	24	6700

Die veräußerten Flächen reichten von 550 m² bis 24 500 m² (Median 4700 m²). Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

4.6.2 Abbau land

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 Abbau land vor.

Aus den Daten von 2003 - 2024 (2008, 2009, 2013, 2016, 2018 - 2023 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Abbau land	5,40	±3,35	4,6	21	6700

Der Mittelwert bezieht sich auf den Bodenwert incl. des Wertes des Abbaumaterials. Die veräußerten Flächen reichten von 360 m² bis 19 500 m². Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

4.6.3 Ver- und Entsorgungsflächen

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

Aus den Daten von 2012 - 2020 (2018, 2021 - 2024 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

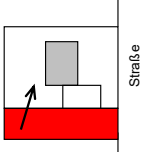
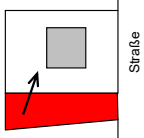
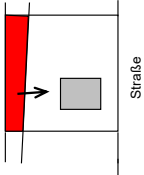
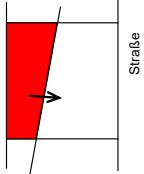
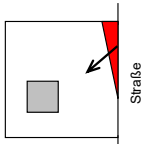
Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Ver- und Entsorgungsflächen	3,70	±1,90	3,50	25	3100

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

4.6.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen

Bei diesen Flächen handelt es sich um 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.

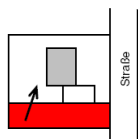
Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 291 Kauffälle der Jahre 2020 bis 2024 untersucht und in Relation zum lagetypischen Bodenrichtwert (ebf) gebracht.

	Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]*	Standardab- weichung [%]*	Median [%]*	Anzahl	Mittelwert [m ²]	Median [m ²]	Spanne [m ²]
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken								
	a.) Baurechtlich <u>erforderliche</u> Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen							
	2020 - 2024	63	± 26	58	54	70	54	3-197
	b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)							
	2020 - 2024	67	± 27	67	115	62	40	1-211
	c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich							
	2020 - 2024	41	± 27	30	72	173	170	20-347
2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke								
	Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks <u>wesentlich</u> verbessert bzw. ermöglicht wird							
	2020 - 2024	75	± 26	77	21	107	74	36-239
3.) Straßenlandrückveräußerungen an Anlieger								
	Sowohl unaußgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche							
	2020 - 2024	62	± 24	50	29	38	29	2-116

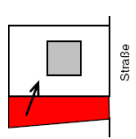
* = bezogen auf den lagetypischen Bodenrichtwert

Vorgenannte Auswertungen werden seit 1994 vorgenommen. Die jeweiligen Mittelwerte sind aus nachstehender Tabelle zu entnehmen (ältere Werte sind in früheren Grundstücksmarktberichten dargestellt).

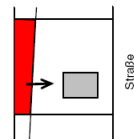
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken



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



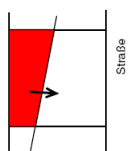
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)



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

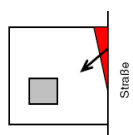
Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
2009	84	47	27
2010	86	57	31
2011	71	60	38
2012	87	61	37
2013	88	60	40
2014	86	56	40
2015	84	62	39
2016	92	65	37
2017	90	70	38
2018	87	65	43
2019	85	66	44
2020	85	63	42
2021	76	66	44
2022	71	62	52
2023	64	65	46
2024	63	67	41

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 [%]
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
2024	75	62

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 öffentlich bekannt zu machen. Mündliche Standardauskünfte sind gebührenfrei. Auskünfte und Beratungen größeren Umfangs oder schriftlicher Art werden gegen Gebühr erteilt.

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

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 können auf www.boris.nrw.de und www.bodenrichtwerte-boris.de kostenfrei abgerufen werden. RIO steht für **R**aum**I**nformation **O**berberg. Hier werden flächendeckend für das Kreisgebiet Geoinformationen aktuell bereitgestellt. So bietet zum Beispiel die Liegenschaftskarte tagesaktuell den Blick auf Grundstücke, Gebäude oder Nutzungsarten. RIO bietet dem Nutzer eine leichte Navigation, die ihn über Orte, Adressen oder über Flurstücke an das Ziel bringt. Neben den Bodenrichtwerten (Stichtage: 1.1.2004 bis 1.1.2025) 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 denen landwirtschaftlicher Flächen ab.

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

Rechnerisch wurden aus der guten, mittleren und mäßigen Dorflage Werte für ein gutes, mittleres und mäßiges Wertniveau für eine Außenbereichswohnlage abgeleitet, sachverständig auf 5 € gerundet und entsprechende Bodenrichtwertzonen beschlossen. In den Gemeinden Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald und Wipperfürth wurde eine vierte Bodenrichtwertzone (mäßig/mittel) eingeführt, um lokale Wertsprünge besser berücksichtigen zu können. Allen so beschlossenen 43 Bodenrichtwertzonen ist eine Ausweisung als MD bzw. W-Lage mit I- bis II-geschossiger offener Bauweise und einer Richtwertgrundstücksgröße von 600 m² gemeinsam.

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

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

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

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

4.7.3 Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Bauflächen

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

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

Dadurch ergeben sich in 9 der 13 Städte bzw. Gemeinden im Oberbergischen Kreis jeweils drei Bodenrichtwertniveaus. Darüber hinaus werden in den Gemeinden Nümbrecht und Reichshof sowie 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 2025er Bodenrichtwerte beschlossen. Diese sind für Grundstücksbewertungen i.d.R. nicht geeignet. Im konkreten Einzelfall sollte der entsprechende Bodenrichtwert bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt oder über www.boris.nrw.de, www.bodenrichtwerte-boris.de bzw. <https://rio.obk.de> eingesehen werden.

**Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2025
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]
Bergneustadt								
Bergneustadt	160	145	120					
	400623 Gartenstr.	405225 Pernze	404525 Hackenberg					
dörfliche Lagen	135	105	95	95	75	-	65	21
	410125 Belricke	412725 Brelöh	412125 Hüngringhausen					
Engelskirchen								
Engelskirchen	210	165	145					
	802425 Hardt	813723 Ründeroth	818025 Loope					
dörfliche Lagen	145	135	120	100	95	-	85	27
	806823 Schnellenbach	810125 Stiefelhagen	820325 Vordersteimel					
Gummersbach								
Gummersbach	250	180	135					
	1200825 Emmastr. / Idastr.	1268724 Alexander-Fleming- Str.	1212025 Reininghausen					
dörfliche Lagen	155	135	115	110	95	-	80	27
	1218523 Lantenbach	1213525 Gummeroth	1252125 Lobscheid					
Hückeswagen								
Hückeswagen	230	195	175					
	1601425 Brüder-Grimm-Str.	1606325 Wiehagen / Am Raspenhaus	1602723 Pixberger Str. / Frohnhauser Weg					
dörfliche Lagen	195	165	135	135	115	105	95	33
	1601125 Kleineichen	1617623 Pleuse	- (fiktiv)					
Lindlar								
Lindlar	230	185						
	2001225 Schwalbenweg	2000525 Am Weilsberg						
dörfliche Lagen	190	170	120	135	120	105	85	34
	2046425 Schönenborn	2009223 Hartegasse	2010925 Breun					

Fortsetzung der gebietstypischen Werte für Wohnbauflächen**Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2025
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]
Marienheide								
Marienheide	165	145						
	2401523	2434923						
	Hermannsbergstr.	Hüttenbergstr.						
dörfliche Lagen	165	120	100	115	85	-	70	24
	2413323	2418825	2405225					
	Müllenbach	Däinghausen	Höfel					
Morsbach								
Morsbach	120	105	95					
	2800423	2800923	2801223					
	Flurstraße	Obere Kirchstr.	Alzerberg					
dörfliche Lagen	95	90	80	65	65	-	55	18
	2803523	2817423	2818623					
	Hahn	Appenhagen	Überholz					
Nümbrecht								
Nümbrecht	180	170	140					
	3202823	3203523	3202725					
	Am Ehrenmal	Breidenbacher Weg	Eckenbacher Hardt					
dörfliche Lagen	140	120	105	100	85	-	75	24
	3224725	3204625	3230925					
	Marienberghausen	Breunfeld	Niederbreidenbach					
Radevormwald								
Radevormwald	230	200	185					
	3602025	3603625	3611225					
	Ispingrader Str.	Carl-Diem-Str.	Elberfelder Str.					
dörfliche Lagen	175	145	120	125	100	95	85	29
	3621123	3626123	3619425					
	Oberönkfeld	Wönkhausen	Vorm Baum					
Reichshof								
Eckenhagen/ Denklingen	160	120						
	4019423	4001223						
	Auf der Höhe (E.)	Burgbergweg (D.)						
dörfliche Lagen	120	105	85	85	75	-	60	21
	4042523	4012723	4020323					
	Sinspert	Alpe	Windfus					
Waldbröl								
Waldbröl	160	135	115					
	4433923	4400325	4404525					
	Weidenfeld / Löher Weg	Eichendorffweg	Turnerstr.					
dörfliche Lagen	125	110	95	90	75	-	65	22
	4411425	4405225	4419525					
	Hermesdorf (Erlengrund)	Grünenbach	Schönenbach					
Wiehl								
Wiehl	230	180	135					
	4800725	4800423	4800325					
	Bitzenweg	Richard-Wagner- Str.	Altklef					
dörfliche Lagen	145	135	115	100	95	-	80	27
	4817723	4820525	4813425					
	Marienhagen	Angfurten	Weiershagen					
Wipperfürth								
Wipperfürth	195	175	145					
	5207125	5210523	5211925					
	Weberstr.	Ringstr.	Gaulstr.					
dörfliche Lagen	165	145	115	115	100	90	80	29
	5223023	5228825	5215925					
	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 01.01.2025

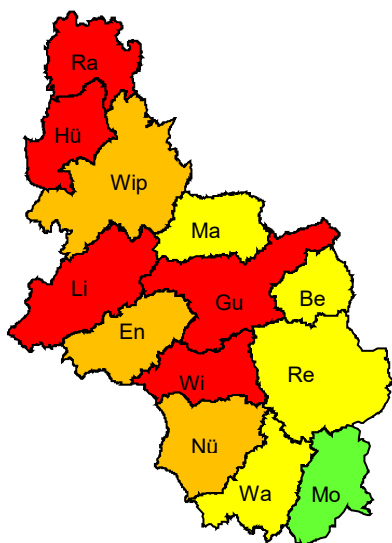
für gewerbliche Bauflächen

(alphabetisch)

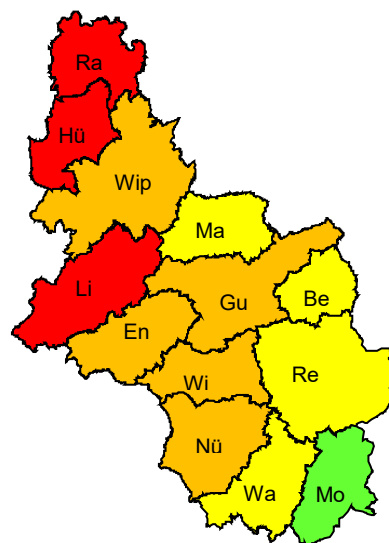
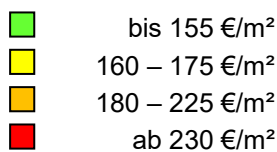
Stadt / Gemeinde	gute Lage	mittel/gut Lage	mittlere Lage	mäßig/mittel Lage	mäßige Lage
	[€/m² / BRW-Nr. / Position]	€/m² / BRW-Nr. / Position	€/m² / BRW-Nr. / Position	€/m² / BRW-Nr. / Position	€/m² / BRW-Nr. / Position
<u>Bergneustadt</u>	55 401825 Dörspestr. / Lingesten		50 405825 Pernze		35 412325 Hackewiese
<u>Engelskirchen</u>	70 815125 Büchlerhausen		60 822025 Overather Str.		50 813325 Oststr.
<u>Gummersbach</u>	65 1213425 Herreshagen	55 1234525 Rebbelroth	50 1246025 Dieringhauser Str.	40 1221225 Niedermhagen	35 1262025 Wegescheid
<u>Hückeswagen</u>	70 1605025 Winterhagen		55 1633425 Kobeshofen		40 1633125 Mühlenberg
<u>Lindlar</u>	75 2021825 Klause		55 2024325 Bolzenbach		40 2017125 Niederhabbach
<u>Marienheide</u>	60 2411225 Rodt		50 2400425 Am Krüenberg		35 2421925 Hüttenemühle
<u>Morsbach</u>	50 2804625 Lichtenberg (Nordwest)		35 2810025 Schlechtingen		30 2820325 Erblingen
<u>Nümbrecht</u>	75 3233025 Elsenroth	55 3226525 Elsenroth	40 3204525 Gaderoth / Breunfeld		35 3213325 Malzhagen
<u>Radevormwald</u>	70 3604125 Radevormwald / Rädereichen		55 3601825 Industriestr.		40 3614425 Dahlerau
<u>Reichshof</u>	60 4044125 Wehnraht		40 4005525 Eulerhammer	35 4021425 Blankenbacher Str.	30 4004825 Am Bahnhof
<u>Waldbröl</u>	55 4412025 Friedrich-Engels-Str.		50 4411825 Industriestr.		40 4403825 Morsbacher Str.
<u>Wiehle</u>	75 4814725 Am Verkehrskreuz / Bomig-West	60 4814925 Albert-Einstein-Str. / Bomig-Ost	50 4801125 Ohlerhammer		40 4807025 Mühlen
<u>Wipperfürth</u>	65 5272325 Hämmern		55 5200825 Am Stauweiher		40 5236425 Egerpohl

4.7.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe

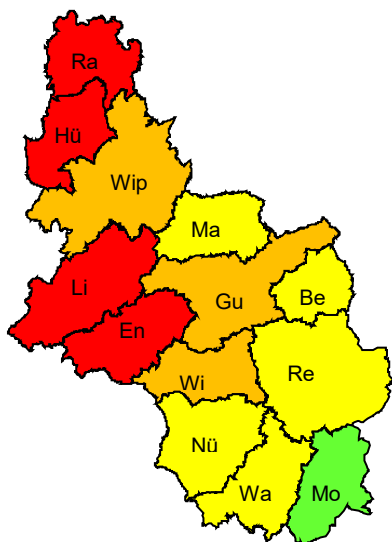
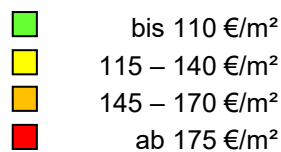
Nachfolgende Grafiken zeigen die Durchschnittswerte in den entsprechenden Lagen:



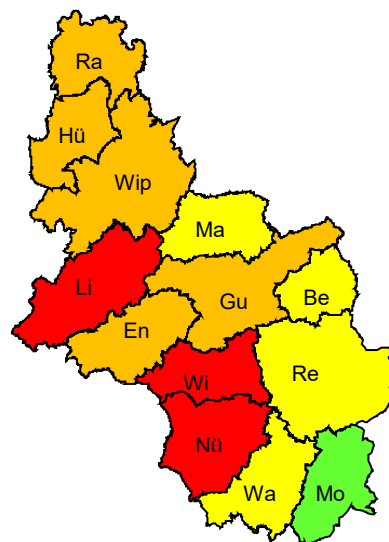
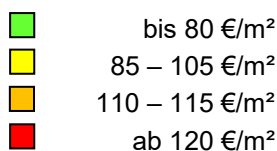
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau
gute Wohnlage (jeweilige Hauptgemeindeorte)



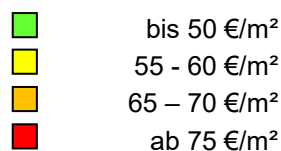
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau
mittlere Wohnlage (Hauptgemeindeort/Dorf-
lage)



Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau
mäßige Wohnlage (Dorflagen)



Gewerbebauland, gute Lage



4.7.6 Umrechnungskoeffizienten

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke (W, MD, MI) wurde ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis je m² ermittelt. Abhängigkeiten von der Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus sowie von der Ausnutzbarkeit sind aufgrund des vorliegenden Datenmaterials nicht nachweisbar.

Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 770 m². Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1000 m² und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 420 Kauffälle der Jahre 2021 bis 2023 untersucht.

Die Überprüfung anhand von Kaufpreisen aus dem Jahr 2024 bestätigt die Untersuchung des Vorjahres.

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

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

Anwendungsbeispiel der obigen Formel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²

Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²

Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

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

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

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 Grundstücks- fläche in m ²	Größe des Bodenrichtwertgrundstückes in m ²		
	600	700	800
Korrekturfaktoren			
400	1,08	1,13	1,18
450	1,06	1,11	1,16
500	1,04	1,09	1,14
550	1,02	1,07	1,11
600	1,00	1,04	1,09
650	0,98	1,02	1,07
700	0,96	1,00	1,05
750	0,94	0,98	1,02
800	0,92	0,96	1,00
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 m²Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²Bodenrichtwert: 130 €/m², 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.
- GFZv = Geschossflächenzahl des vorhandenen bzw. zu bewertenden Grundstücks
- GFZs = Geschossflächenzahl des Soll- bzw. Vergleichsgrundstücks bzw. Bodenrichtwertgrundstücks
- $B_{(GFZv)}$ = Gesuchter Bodenwert des vorhandenen bzw. zu bewertenden Grundstücks mit GFZv
- $BRW_{(GFZs)}$ = Bodenrichtwert mit GFZs
- F = Faktor
- x** = Teilwert (Teilwerte siehe weiter unten!)
- x = Multiplikationszeichen

Berechnungsbeispiel (für Grundstücke bis 60 m Tiefe):

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

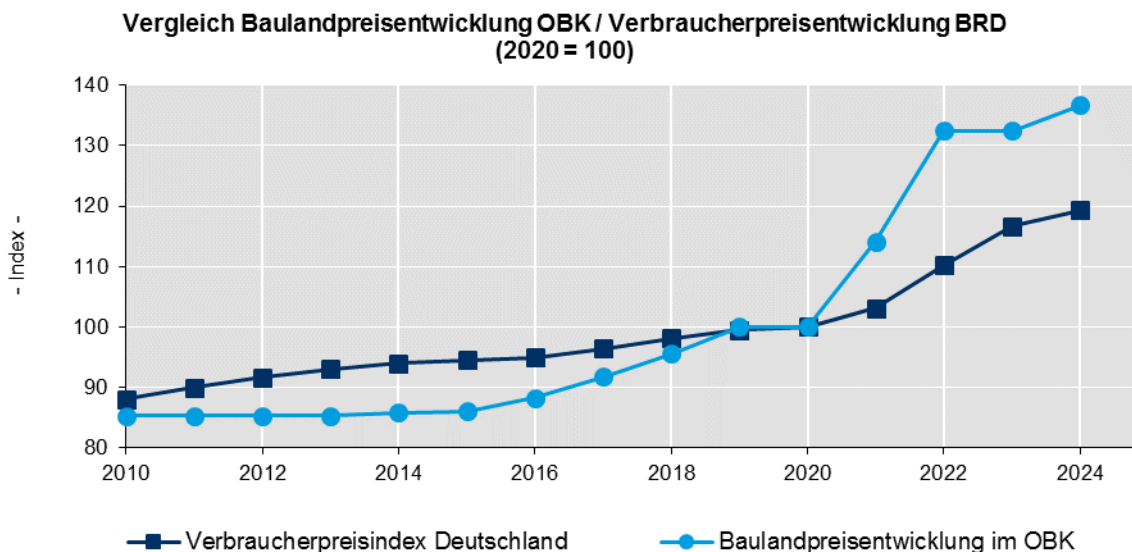
4.7.8 Indexreihen

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.

Auf die Auflistung der Preisindexreihen früherer Jahre wurde verzichtet. Diese sind in den Fachinformationen und Grundstücksmarktberichten zurückliegender Jahre zu finden.

Jahr	2020 = 100
1995	55,9
1996	61,6
1997	63,5
1998	65,7
1999	68,1
2000	72,5
2001	74,0
2002	77,0
2003	81,2
2004	83,0
2005	84,1
2006	84,9
2007	85,2
2008	85,2
2009	85,3
2010	85,3
2011	85,3
2012	85,3
2013	85,3
2014	85,8
2015	86,0
2016	88,3
2017	91,9
2018	95,6
2019	100,0
2020	100,0
2021	114,2
2022	132,5
2023	132,5
2024	136,7

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 BORIS-NRW und BORIS-D

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

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

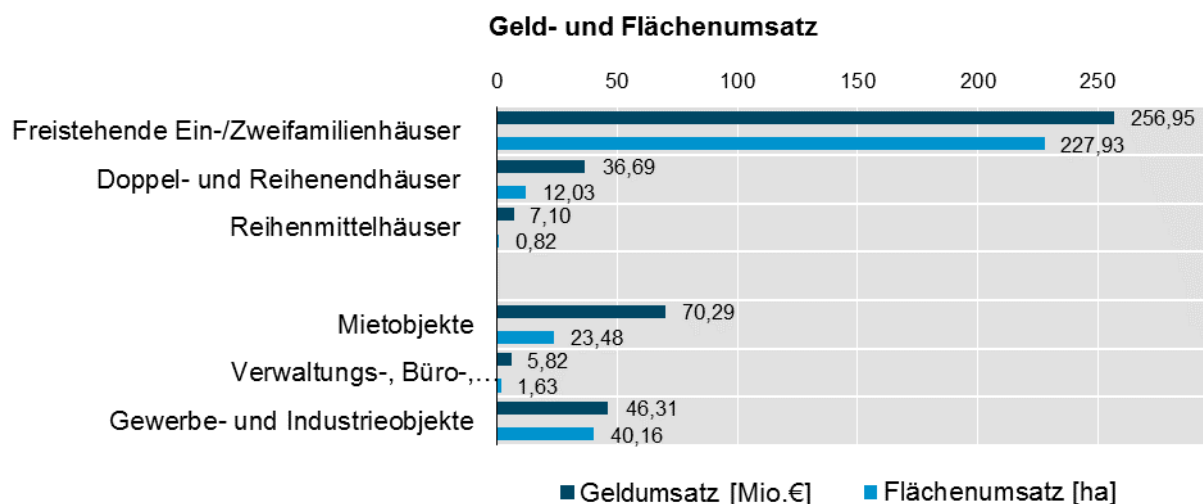


BORIS-NRW als Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen beinhaltet neben den Bodenrichtwerten weitere Daten zum Immobilienmarkt (Grundstücksmarktberichte, Immobilienrichtwerte, ...).

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)	1215	300,73	240,78
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	1007	256,95	227,93
Doppel- und Reihenendhäuser	174	36,69	12,03
Reihenmittelhäuser	34	7,10	0,82
Mietobjekte	130	70,29	23,48
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	7	5,82	1,63
Gewerbe- und Industrieobjekte	50	46,31	40,16
sonstige bebaute Objekte - nicht zuzuordnen	43	30,51	106,86
Summe	1445	453,70	412,90



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	62	13,77	6,23
Engelskirchen	81	21,22	9,51
Gummersbach	211	48,76	20,77
Hückeswagen	31	7,73	3,78
Lindlar	67	22,73	12,94
Marienheide	53	12,88	8,36
Morsbach	53	11,67	52,58
Nümbrecht	88	23,66	10,84
Radevormwald	38	10,57	22,76
Reichshof	81	19,17	18,99
Waldbröl	84	21,16	18,37
Wiehl	111	29,96	11,44
Wipperfürth	47	13,68	31,35
OBK	1007	256,95	227,93

Doppel- und Reihenendhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	6	0,87	0,32
Engelskirchen	12	2,90	0,78
Gummersbach	37	7,13	2,80
Hückeswagen	21	5,58	0,83
Lindlar	13	2,94	0,91
Marienheide	11	1,52	0,69
Morsbach	5	0,57	0,24
Nümbrecht	11	2,49	0,53
Radevormwald	16	3,40	0,92
Reichshof	9	1,55	0,99
Waldbröl	11	3,15	1,97
Wiehl	15	2,86	0,68
Wipperfürth	7	1,73	0,37
OBK	174	36,69	12,03

Reihenmittelhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	3	0,68	0,07
Engelskirchen	4	0,66	0,08
Gummersbach	5	0,83	0,17
Hückeswagen	6	1,57	0,15
Lindlar	0		
Marienheide	0		
Morsbach	0		
Nümbrecht	0		
Radevormwald	11	2,63	0,26
Reichshof	3	0,43	0,06
Waldbröl	0		
Wiehl	0		
Wipperfürth	2	0,30	0,03
OBK	34	7,10	0,82

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

Klasse in Tsd. €	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis					OBK
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal	
< 50	3	0	4	1	11	38	8	10	9	3	6	3	2	98
< 100	2	2	5	5	2	15	4	5	2	6	5	8	6	67
< 150	6	6	7	4	6	17	12	12	6	11	8	16	12	123
< 200	4	11	9	4	16	30	9	11	9	11	16	13	14	157
< 250	10	6	5	7	15	51	6	20	20	7	14	13	22	196
< 300	18	13	12	13	12	34	7	22	10	8	12	15	13	189
< 350	3	11	8	7	11	21	6	22	8	7	12	10	6	132
< 400	5	7	7	6	13	20	5	7	1	2	11	9	6	99
< 450	4	11	2	2	5	15	1	4	4	1	5	3	4	61
< 500	2	5	2	2	0	3	2	4	1	1	4	2	3	31
ab 500	1	8	4	5	6	9	4	9	1	1	6	1	7	62

5.1.1 Durchschnittspreise

5.1.1.1 Einzelhäuser

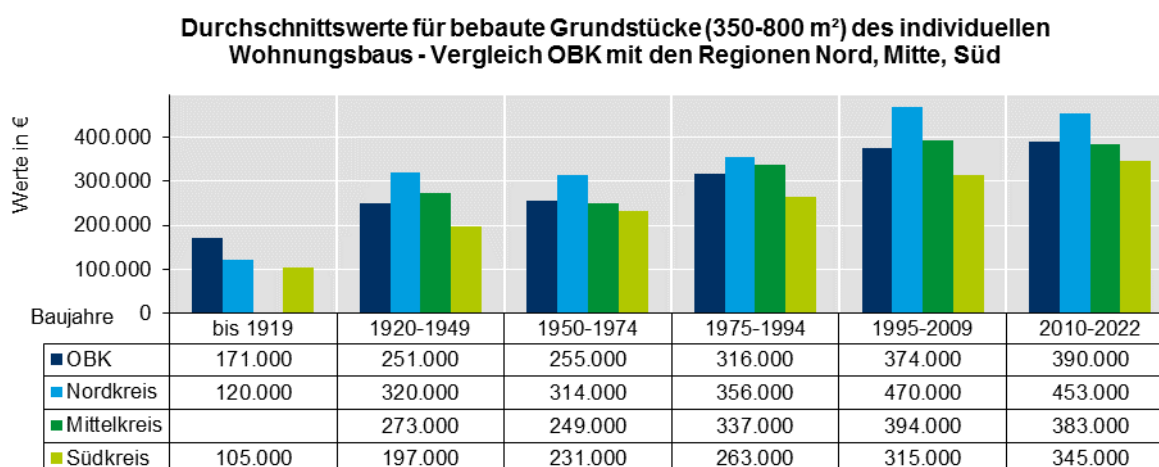
Nachfolgende zwei Tabellen zeigen gemeindeweise die Durchschnittswerte freistehender wiederverkaufter Einzelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser). Entsprechend den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses wurden lediglich Objekte mit einer **Grundstücksfläche von 350 m² bis 800 m²** berücksichtigt. Darüber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

Gemeinde	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m²	Wohnfläche in m²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m²	Anzahl
Bergneustadt	262.000	599	143	1960	143	26
	±91.000	±125	±49	±30	±17	
Engelskirchen	280.000	618	115	1961	157	29
	±117.000	±135	±37	±31	±34	
Gummersbach	259.000	594	144	1958	143	89
	±110.000	±124	±36	±33	±32	
Hückeswagen	278.000	587	142	1952	200	12
	±130.000	±123	±52	±46	±30	
Lindlar	355.000	583	150	1985	198	26
	±132.000	±97	±39	±28	±38	
Marienheide	254.000	613	141	1972	152	12
	±112.000	±134	±48	±48	±29	
Morsbach	166.000	650	151	1968	97	17
	±75.000	±109	±65	±29	±17	
Nümbrecht	257.000	588	138	1971	128	26
	±119.000	±150	±38	±33	±26	
Radevormwald	324.000	570	148	1975	181	16
	±118.000	±102	±36	±30	±54	
Reichshof	238.000	642	137	1959	119	23
	±109.000	±120	±40	±51	±23	
Waldbröl	236.000	640	140	1966	121	29
	±106.000	±122	±40	±48	±17	
Wiehl	290.000	602	154	1979	151	40
	±97.000	±122	±42	±19	±34	
Wipperfürth	271.000	539	127	1980	173	12
	±132.000	±94	±51	±23	±30	
OBK	268.000	603	142	1967	147	357
	±115.000	±123	±41	±35	±39	

Die Aufteilung nach Baujahresklassen erfolgt für den gesamten Oberbergischen Kreis, da gemeindebezogen zu wenig Datenmaterial zur Verfügung steht (das Baujahr stand nur bei 142 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m ²	Anzahl
bis 1919	171.000 ±103.000	586 ±167	123 ±45	1863 ±43	133 ±39	6
1920-1949	251.000 ±88.000	619 ±125	132 ±38	1936 ±7	164 ±35	15
1950-1974	255.000 ±84.000	644 ±117	136 ±46	1965 ±7	156 ±36	48
1975-1994	316.000 ±101.000	643 ±102	152 ±38	1982 ±6	146 ±39	40
1995-2009	374.000 ±112.000	581 ±127	151 ±42	2002 ±4	140 ±37	24
2010-2022	390.000 ±105.000	585 ±121	131 ±25	2013 ±3	159 ±50	9
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 Reihenendhäuser

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

	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m²	Wohnfläche in m²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m²	Anzahl
OBK	229.000	366	127	1961	165	67
	±88.000	±75	±31	±37	±49	

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (das Baujahr stand nur bei 45 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m²	Wohnfläche in m²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m²	Anzahl
bis 1949	215.000	365	128	1909	180	13
	±91.000	±75	±28	±17	±71	
1950-1974	232.000	380	103	1964	148	10
	±73.000	±48	±31	±9	±38	
1975-1994	260.000	352	132	1986	165	15
	±85.000	±82	±35	±5	±45	
1995-2022	273.000	381	137	2000	144	7
	±109.000	±64	±28	±5	±38	
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 Reihenendhäusern vor (Ein- und Zweifamilienhäuser), deren **Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1 000 m²** lagen.

	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m ²	Anzahl
OBK	233.000	711	130	1954	142	25
	±77.000	±121	±42	±32	±44	

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (das Baujahr stand nur bei 7 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m ²	Anzahl
bis 1949	270.000	683	177	1924	170	3
	±52.000	±105	±7	±11	±38	
1950-1974	195.000	636	102	1963	128	2
	±49.000	±113	±12	±6	±18	
1975-2022	335.000	756	150	1993	148	2
	±21.000	±78	±57	±11	±39	
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial					

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

In den Jahren 2021 und 2022 (2023 und 2024 keine KV) wurden auch **Neubauten von Doppelhaushälften sowie Reihenendhäuser im Wohnungseigentum** verkauft. Hier konnten 3 Kauffälle ausgewertet werden. Der Durchschnittswert solcher Eigentumswohnungen betrug **rd. 492.000 €** bei einer Standardabweichung von ±20.000 €. Dies entspricht einem Durchschnittswert von rd. 2.900 €/m²-Wohnfläche (mittl. Wohnfläche 164 m²).

Im Jahr 2024 wurden jedoch **Doppelhaushälften sowie Reihenendhäuser in Form von Wohnungseigentum weiterverkauft** (kein Neubau). Es konnten 25 Kauffälle ausgewertet werden. Der Durchschnittswert solcher Eigentumswohnungen betrug **rd. 207.000 €** bei einer Standardabweichung von ±98.000 €. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 115 m² (±44 m²). Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 980 m² (±600 m²).

5.1.1.3 Reihemittelhäuser

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

	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m²	Wohnfläche in m²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m²	Anzahl
OBK	241.000	236	135	1972	169	23
	±80.000	±42	±33	±12	±38	

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

5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2025 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte „Ein- und Zweifamilienhäuser“ sowie „Wohnungseigentum“ beschlossen.

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, auf einer Kartengrundlage abzubildende, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von § 20 ImmoWertV dar und bilden die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 Absatz 2 Nr. 2 ImmoWertV.

Neben der lagebezogenen Darstellung auf Basis einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in einer Tabelle ausgegeben.

Die Immobilienrichtwerte beinhalten sowohl den Bodenwert, als auch den Wert der aufstehenden baulichen Anlagen und gelten jeweils für ein fiktives Grundstück innerhalb einer ausgewiesenen Richtwertzone.

Sie werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet, jährlich (bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres) durch den Gutachterausschuss beschlossen und als Wert in Euro/m²-Wohnfläche angegeben.

Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu Stande gekommen sind.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) einer Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben. Abweichungen einzelner individueller Grundstücksmerkmale einer Immobilie vom Normobjekt sind mit Zu- oder Abschlägen zu bewerten. Hierfür werden Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung gestellt. Darüberhinaus gehende Abweichungen von der Richtwertnorm sind sachverständig zu würdigen.

Wie die Bodenrichtwerte stehen auch die Immobilienrichtwerte kostenfrei unter www.boris.nrw.de zur Verfügung. Sie können mit zugehöriger Erläuterung dort als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

Die sachgerechte Anwendung der Immobilienrichtwerte ist nur in Verbindung mit der „örtlichen Fachinformation“ möglich (www.boris.nrw.de).

Immobilienrichtwerte, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen sind nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses anwendbar. Umrechnungen von Kaufpreisen oder Immobilienrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des jeweiligen Gutachterausschusses sind nicht zulässig.

Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung auf www.boris.nrw.de interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“  in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m² Wohnfläche (Rundung auf 10 €) wird auch der Immobilienwert in Euro (Rundung 5.000 €) angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich sowohl bei dem eigenhändig errechneten Wert, als auch bei dem Ergebnis aus dem Immobilien-Preis-Kalkulator nicht um den Verkehrswert nach §194 Baugesetzbuch handelt.

Wertbeeinflussende Besonderheiten in Bezug auf den Zustand und/oder Baumängel/Bauschäden, rechtliche Besonderheiten, die aktuelle Marktentwicklung sowie die Mikrolage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu einem abweichenden Wert führen. Der Verkehrswert kann nur durch ein Verkehrswertgutachten auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung und Berücksichtigung aller rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Objektes ermittelt werden. Dieses kann bei einem Sachverständigen oder beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte beantragt werden.

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss jeweils einen Immobilienrichtwert für jede der 13 Städte bzw. Gemeinden im Oberbergischen Kreis beschlossen.

Die IRW und deren wertbestimmenden Merkmale stellen sich wie folgt dar:

Immobilienrichtwerte					
Gemeinde / Stadt	IRW (€/m ² -Wohnfl.)	BRW (€/m ²)	Baujahr	Wohnfläche (m ²)	Grundstücksgröße (Baulandfläche in m ²)
Bergneustadt	1800	120	1967	145	750
Engelskirchen	2150	155	1966	145	750
Gummersbach	2100	150	1961	145	750
Hückeswagen	2550	185	1961	145	650
Lindlar	2500	185	1970	145	700
Marienheide	1900	130	1971	145	750
Morsbach	1700	100	1966	145	770
Nümbrecht	2000	135	1970	145	800
Radevormwald	2650	185	1961	145	700
Reichshof	1750	110	1969	150	800
Waldbröl	1800	120	1967	150	800
Wiehl	2100	145	1970	150	800
Wipperfürth	2250	160	1967	150	750

Nachfolgende Merkmale sind bei allen oben aufgeführten Immobilienrichtwerten identisch:

Merkmal	
ergänzende Gebäudeart	freistehend
Keller	voll unterkellert
Gebäudestandard	einfach-mittel
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Mietzustand	unvermietet

Diese Immobilienrichtwerte

- gelten für Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung und Zweifamilienhäuser
- gelten nur innerhalb der durch die Umrechnungskoeffizienten vorgegebenen Wertespannen
- beinhalten durchschnittliche Außenanlagen inklusive Hausanschlüsse und Terrasse
- enthalten einen Garagen- bzw. Carportstellplatz
- gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- beinhalten keine Balkone, kein Inventar und keine PV-Anlagen
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht, usw.)
- gelten nicht für denkmalgeschützte Gebäude und Neubauten

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden gleichartiger Objekte, die sich aus Abweichungen einzelner Merkmale ergeben. Mittels dieser Umrechnungskoeffizienten können Immobilien mit verschiedenen Merkmalsausprägungen in Wertrelation zueinander gesetzt werden.

Die Umrechnungskoeffizienten werden – genau wie die Immobilienrichtwerte – mittels geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist daher immer sachverständig zu würdigen. Im Grenzbereich zweier Klassen kann es zudem sinnvoll sein, die Nachbar-klasse bei der Wertermittlung ebenfalls zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizienten zur objektspezifischen Anpassung von Immobilienrichtwerten oder Kaufpreisen bei Ein- und Zweifamilienhäusern:

Merkmal	Wert	Umrechnungs- koeffizient
ergänzende Gebäudeart	freistehend	1,00
	Doppel- und Reihendhäuser	0,89
	Reihenmittelhäuser	0,87
Baujahr	2010-2020	1,31
	2000-2009	1,20
	1995-1999	1,17
	1985-1994	1,14
	1978-1984	1,07
	1955-1977	1,00
	1920-1954	0,96
	1800-1919	0,88
Wohnfläche (m ²)	50-79	1,20
	80-99	1,15
	100-119	1,11
	120-139	1,10
	140-159	1,00
	160-179	0,95
	180-199	0,89
	200-219	0,83
	220-249	0,82
	250-289	0,70

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

(Fortsetzung der Umrechnungskoeffizienten)

Unterkellerung	voll oder teilweise unterkellert	1,00
	nicht unterkellert	0,97
Grundstücksgröße (Baulandfläche / m²)	150-299	0,84
	300-449	0,93
	450-599	0,96
	600-999	1,00
	1000-1349	1,07
Gebäudestandard	einfach / bis 2,2	0,88
	einfach-mittel / 2,3-2,7	1,00
	mittel / 2,8-3,2	1,10
	mittel-gehoben / 3,3-3,7	1,15
	gehoben / 3,8-4,2	1,28
Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	0,93
	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung und mittlerer Modernisierungsgrad	1,00
	überwiegend und umfassend modernisiert	1,09
Mietsituation	unvermietet	1,00
	teilweise vermietet	0,94
	vermietet	0,92
Boden-/Lagewert (Bodenrichtwert (€/m²))	30 bis 45	0,58
	50 und 55	0,67
	60 und 65	0,71
	70 und 75	0,78
	80 und 85	0,83
	90 und 95	0,92
	100 und 105	0,98
	110 und 115	1,00
	120 und 125	1,07
	130 und 135	1,12
	140 und 145	1,18
	150 und 155	1,20
	160 und 165	1,23
	170 und 175	1,26
	180 bis 195	1,39
	200 bis 240	1,41

Beispiel für die Wertermittlung eines Wohngebäudes in Gummersbach:

	Normobjekt	UK	Bewertungsobjekt	UK	Berechnung	Ergebnis
ergänzende Gebäudeart	freistehend	1,00	Reihenmittelhaus	0,87	=0,87/1,00	0,87 x
Baujahr	1961	1,00	2005	1,20	=1,20/1,00	1,20 x
Wohnfläche (m²)	145	1,00	110	1,11	=1,11/1,00	1,11 x
Keller	voll unterkellert	1,00	voll unterkellert	1,00	=1,00/1,00	1,00 x
Grundstücksgröße (Baulandfläche/m²)	750	1,00	500	0,96	=0,96/1,00	0,96 x
Gebäudestandard	einfach-mittel	1,00	mittel-gehoben	1,15	=1,15/1,00	1,15 x
Modernisierungsgrad	kleine Mod. im Rahmen der Instandhaltung	1,00	nicht modernisiert	0,93	=0,93/1,00	0,93 x
Mietsituation	unvermietet	1,00	vermietet	0,92	=0,92/1,00	0,92 x
Bodenrichtwert (€/m²)	150	1,20	160	1,23	=1,23/1,20	1,03 x
IRW (€/m² Wohnfläche)	2.100					= 1,13

Erläuterung:

Das zu bewertende Reihenmittelhaus befindet sich in Gummersbach (blauer Bereich, Normobjekt) und hat abweichende Merkmale zum Normobjekt (gelber Bereich).

Die Berechnung des Wertes für das zu bewertende Wohngebäude erfolgt mittels der Umrechnungskoeffizienten (UK, grüner Bereich), jeweils der UK des Zielgebäudes durch den UK des Normgebäudes.

Die neun Einzelergebnisse werden dann miteinander multipliziert:

$$0,87 \times 1,20 \times 1,11 \times 1,00 \times 0,96 \times 1,15 \times 0,93 \times 0,92 \times 1,03 = 1,13$$

Der objektspezifisch angepasste IRW des Bewertungsobjekts beträgt somit:

$$2.100 \text{ €/m}^2 \text{ (IRW-Normobjekt)} \times 1,13 = 2.373 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Bei einer Wohnfläche von 110m² ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von:

$$2.373 \text{ €/m}^2 \times 110 \text{ m}^2 = 261.030 \text{ €} \quad \textbf{gerundet: 260.000 €}$$

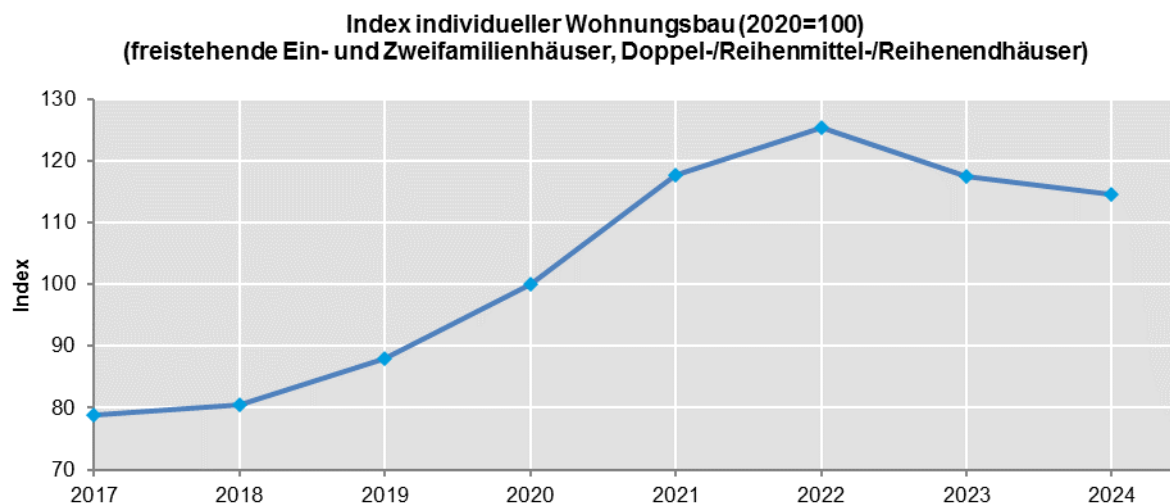
Die sachgerechte Anwendung der Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten ist nur in Verbindung mit der „örtlichen Fachinformation“ möglich (www.boris.nrw.de).

5.1.3 Indexreihen

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen gemäß § 18 ImmoWertV mit Indexreihen erfasst werden. Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Sie werden für Objekte mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen abgeleitet.

Die nachfolgende Indexreihe beschreibt die Entwicklung der Preise für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser im Oberbergischen Kreis.

Jahr	Index (2020=100)
2017	78,8
2018	80,4
2019	87,9
2020	100,0
2021	117,6
2022	125,4
2023	117,4
2024	114,5



Indexreihen früherer Jahrgänge können den Grundstücksmarktberichten zurückliegender Jahre entnommen werden.

Zur Einführung methodischer Verbesserungen wurde der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rahmen der erstmaligen Ableitung von Immobilienrichtwerten einer Revision unterzogen. Die Basis für die Ermittlung der Indexzahlen bildet der genormte Kaufpreis pro m²-Wohnfläche eines Gebäudes.

Mit der Veröffentlichung der Immobilienrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 werden die Berichtsjahre ab 2017 neu berechnet.

5.1.4 Sachwertfaktoren

Der Gutachterausschuss hat Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß ImmoWertV beschlossen.

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte nach den Vorgaben der ImmoWertV, der entsprechenden AGVGA.NRW-Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA (Stand: 12/2023) sowie dem historischen AGVGA.NRW-Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren (Stand: 07/2017). Diese Grundlagen werden im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

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.

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 367 Objekte der Jahre 2023 (190) und 2024 (177) zur Auswertung von Sachwertfaktoren genutzt werden.

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

Bei den verwendeten Datensätzen handelt es sich überwiegend um freistehende Gebäude (314). Für den geringeren Anteil von 53 Doppel- und Reihenhäusern wurden erneut separate Marktanpassungskorrekturen abgeleitet.

Der Anteil an Zweifamilienhäusern beträgt lediglich ca. 4% — 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

Wesentliche Modellparameter:

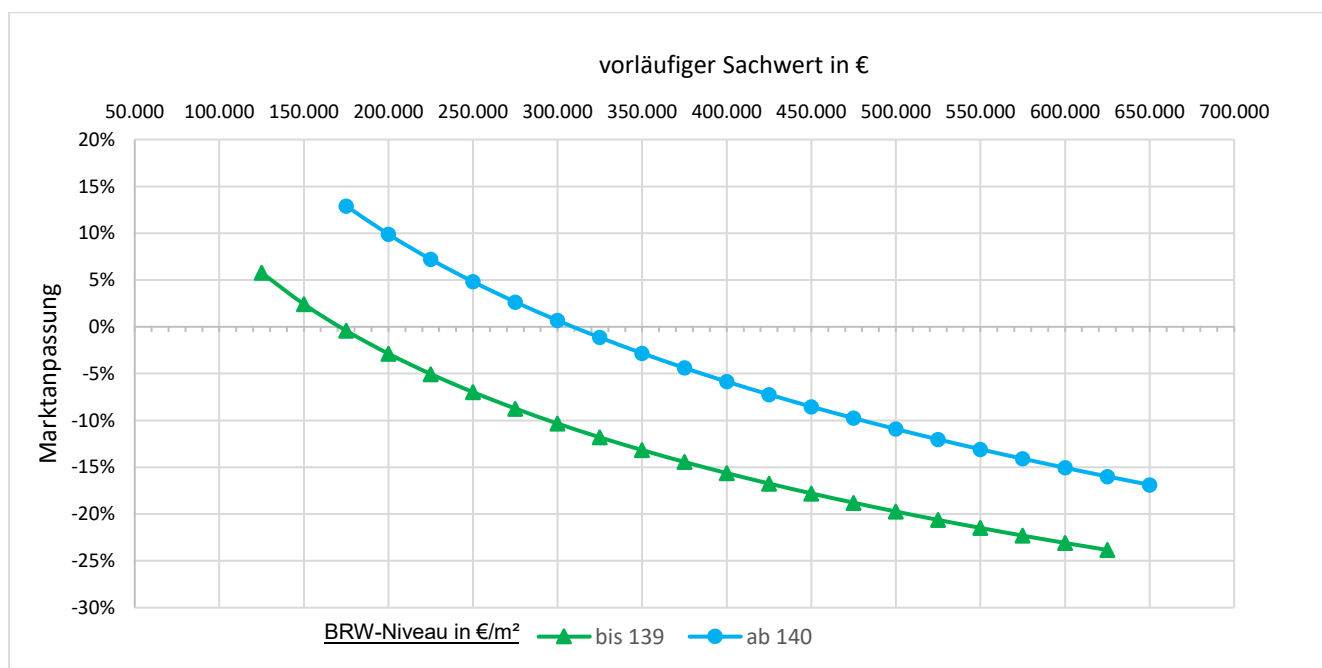
- Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
- Regionalfaktor gem. § 36 (3) ImmoWertV: 1,00
- Ermittlung des Gebäudestandards (Anlage 4 ImmoWertV in Verbindung mit den Anwendungshinweisen - ImmoWertA)
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV i.V.m. ImmoWertA)
- Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen (Anlage 5 des historischen Standardmodells der AGVGA)
- Baunebenkosten:in den NHK 2010 enthalten
- Baupreisindex:Statistisches Bundesamt
- Bruttogrundfläche:DIN 277 (2005) / Anlage 4 ImmoWertV i.V.m. ImmoWertA
- 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 historischen 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 Kaufpreisbereinigung berücksichtigt, sofern eine hinreichend genaue Wertermittlung möglich ist (selbstständige Grundstücksteilflächen, Photovoltaikanlagen, ...).

Ergänzend zur ImmoWertV und deren Anwendungshinweisen (ImmoWertA) sowie dem historischen AGVGA-Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren ist zusätzlich die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ der AGVGA.NRW zu berücksichtigen.

5.1.4.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in %

Bodenrichtwertniveau [€/m ²]		
vorläufiger Sachwert [€]	bis 139	ab 140
125.000	6%	
150.000	2%	
175.000	0%	13%
200.000	-3%	10%
225.000	-5%	7%
250.000	-7%	5%
275.000	-9%	3%
300.000	-10%	1%
325.000	-12%	-1%
350.000	-13%	-3%
375.000	-14%	-4%
400.000	-16%	-6%
425.000	-17%	-7%
450.000	-18%	-9%
475.000	-19%	-10%
500.000	-20%	-11%
525.000	-21%	-12%
550.000	-21%	-13%
575.000	-22%	-14%
600.000	-23%	-15%
625.000	-24%	-16%
650.000		-17%

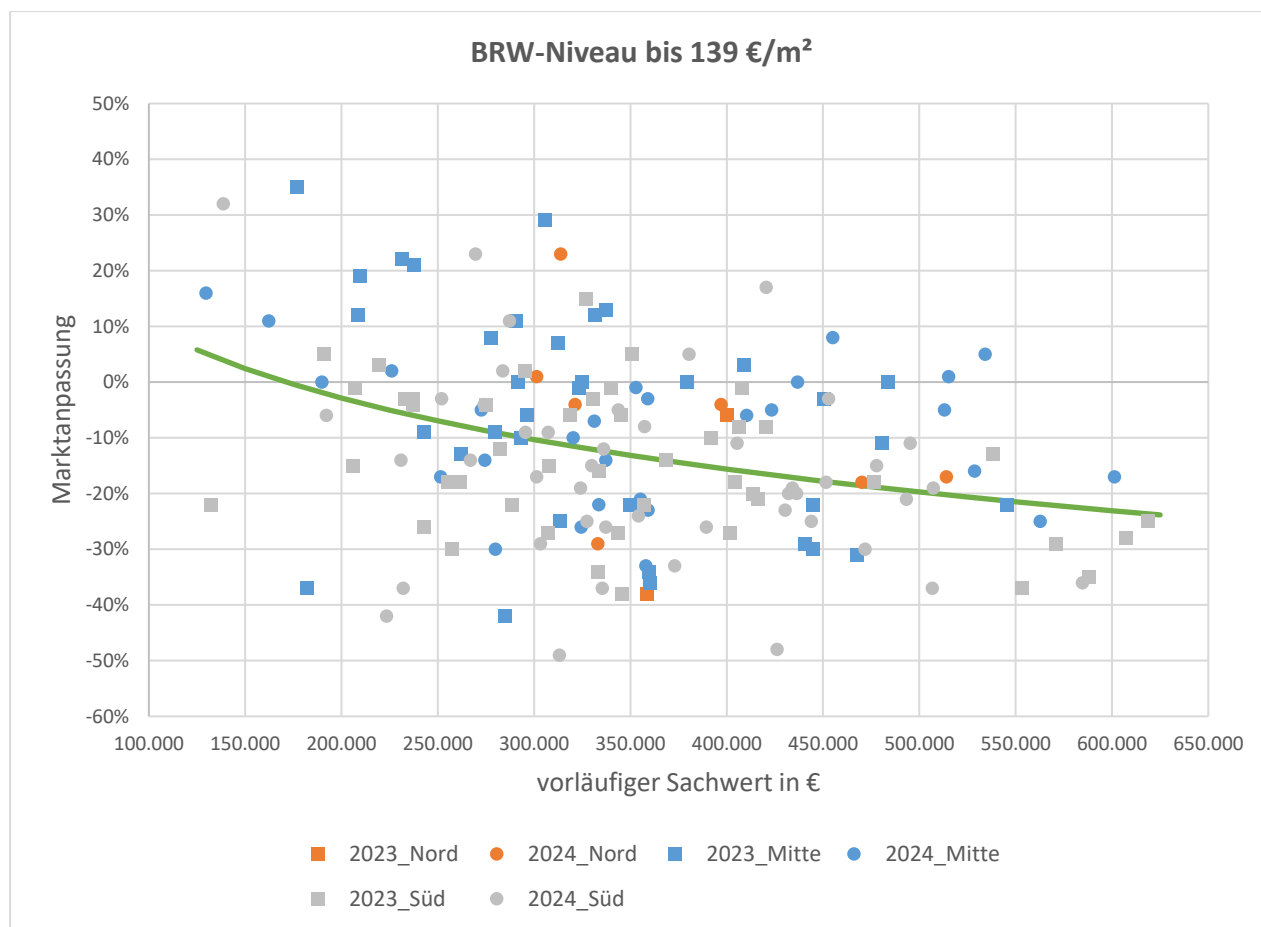


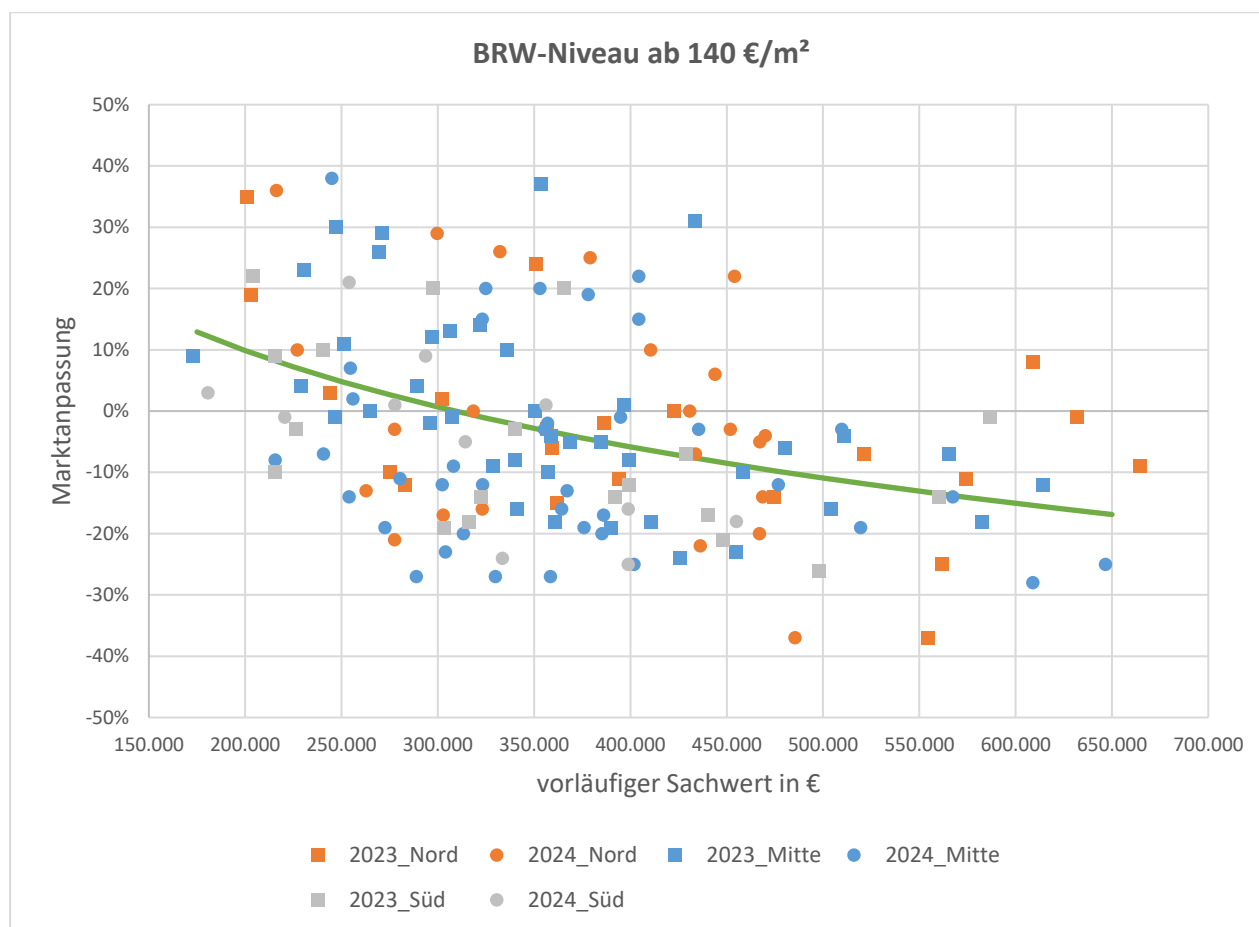
Bei den o.g. angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind erhebliche Abweichungen von den Durchschnittsfaktoren beobachtet worden (s.a. Folgeseiten).

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

Mittelwerte und deren Standardabweichung	BRW-Niveau	bis 139 €/m ²	ab 140 €/m ²
	Anzahl	162	152
	<i>Nord</i>	9	44
	<i>Mitte</i>	63	78
	<i>Süd</i>	90	30
	vorläufiger Sachwert (€)	353.200 (± 105.000)	368.700 (± 107.900)
	Bodenwert (€)	85.700 (± 19.900)	115.000 (± 30.900)
	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert (%)	26 (± 8)	33 (± 10)
	Bodenrichtwertniveau (€/m ²)	115 (± 15)	170 (± 25)
	Grundstücksgröße (m ² Baulandfläche)	795 (± 225)	700 (± 225)
	Bruttogrundfläche (m ²)	315 (± 90)	310 (± 100)
	angepasste Normalherstellungskosten (€/m ² BGF inkl. Baupreisindex)	1.465 (± 255)	1.465 (± 282)
	RND (Jahre)	42 (± 13)	41 (± 15)
	Gebäudestandardkennzahl	2,7 (± 0,5)	2,8 (± 0,5)
	Gesamtwohfläche (m ²)	162 (± 43)	147 (± 37)

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





Die Kommunen wurden folgenden Regionen zugeordnet:

Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth

Mittelkreis: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl

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

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

Tabelle: Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser in %

Bodenrichtwertniveau [€/m²]

vorläufiger Sachwert [€]	90 bis 240
150.000	24%
175.000	20%
200.000	16%
225.000	12%
250.000	9%
275.000	7%
300.000	4%
325.000	2%
350.000	0%
375.000	-2%
400.000	-4%

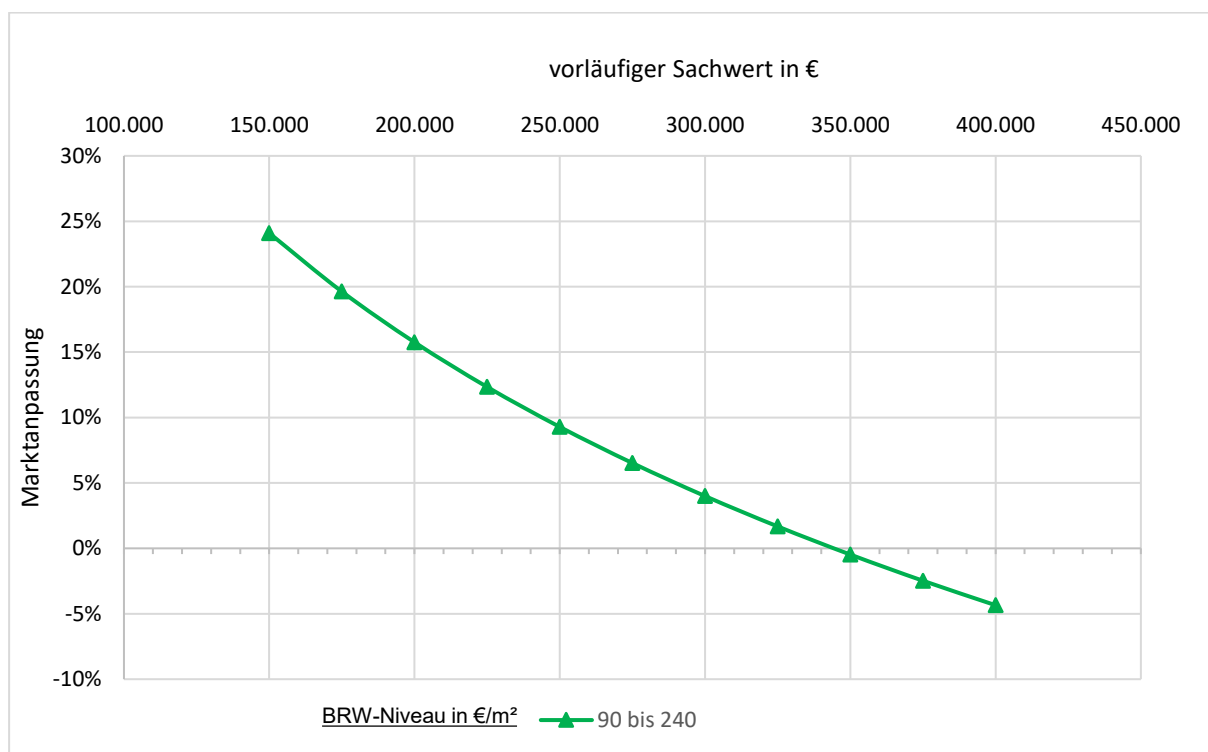
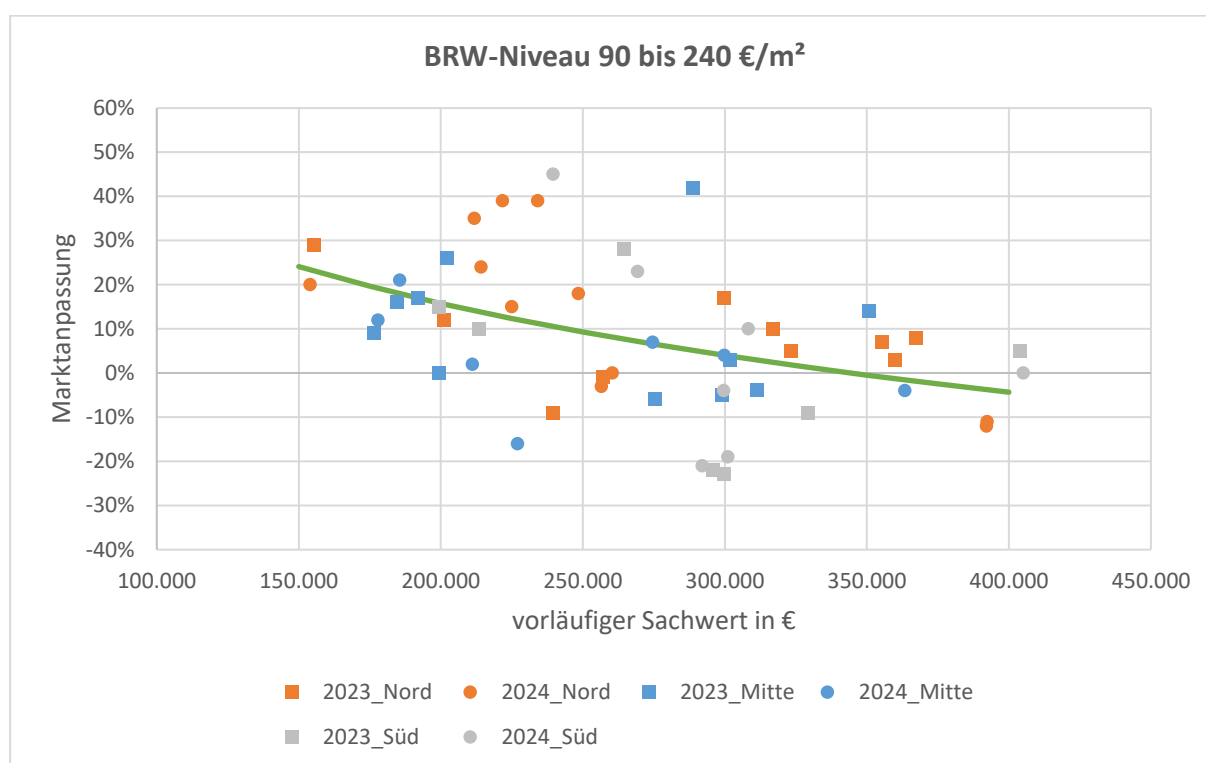


Tabelle: Kennzahlen der verwendeten Datensätze (Doppel- und Reihenhäuser)

BRW-Niveau		90 bis 240 €/m²
Anzahl		53
<i>Nord</i>		21
<i>Mitte</i>		18
<i>Süd</i>		14
<i>Doppelhäuser</i>		34
<i>Reihenendhäuser</i>		8
<i>Reihenmittelhäuser</i>		11
Mittelwerte und deren Standardabweichung	vorläufiger Sachwert (€)	270.300 (± 66.900)
	Bodenwert (€)	64.300 (± 24.400)
	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert (%)	25 (± 11)
	Bodenrichtwertniveau (€/m²)	165 (± 40)
	Grundstücksgröße (m² Baulandfläche)	385 (± 165)
	Bruttogrundfläche (m²)	235 (± 59)
	angepasste Normalherstellungskosten (€/m² BGF inkl. Baupreisindex)	1.416 (± 172)
	RND (Jahre)	45 (± 13)
	Gebäudestandardkennzahl	2,8 (± 0,4)
	Gesamtwohfläche (m²)	132 (± 27)

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 Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgte nach den Vorgaben der ImmoWertV, der entsprechenden AGVGA.NRW-Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA (Stand: 12/2023) sowie dem historischen AGVGA.NRW-Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (Stand: 06/2016). Diese Grundlagen werden im Internet unter www.boris.nrw.de veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

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 (bei Wohnungseigentum wurde im Neubau zum Mittelwert 30% aufgeschlagen).

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.

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 ²]	Kaufpreis [€/m ²]	Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
freistehende Einfamilienhäuser BRW bis 139 €/m²	1,3	162	162	2005	5,6	26,8	42	80	2023- 2024
<i>Standardabweichung</i>	0,9		43	545	0,7	2,7	13		
freistehende Einfamilienhäuser BRW ab 140 €/m²	1,0	152	147	2440	6,0	24,9	41	80	2023- 2024
<i>Standardabweichung</i>	0,8		37	605	0,6	1,9	15		
Doppel- und Reihenhäuser	1,3	53	132	2205	6,1	25,0	45	80	2023- 2024
<i>Standardabweichung</i>	0,6		27	450	0,5	1,7	13		
Zweifamilienhäuser	1,9	35	177	1757	5,9	26,0	36	80	2023- 2024
<i>Standardabweichung</i>	1,0		37	409	0,7	2,9	12		

5.1.6 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis des Kaufpreises zum marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag (Jahresnettokaltniete – 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.

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	Rohertrags- faktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	durchschnittliche					Gesch.- jahr/e
					Miete [€/m²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]		
freistehende Einfamilienhäuser BRW bis 139 €/m²	28,3	162	162	2005	5,6	26,8	42	80	2023- 2024	
<i>Standardabweichung</i>	6,9		43	545	0,7	2,7	13			
freistehende Einfamilienhäuser BRW ab 140 €/m²	31,9	152	147	2440	6,0	24,9	41	80	2023- 2024	
<i>Standardabweichung</i>	7,3		37	605	0,6	1,9	15			
Doppel- und Reihenhäuser	29,2	53	132	2205	6,1	25,0	45	80	2023- 2024	
<i>Standardabweichung</i>	6,1		27	450	0,5	1,7	13			
Zweifamilienhäuser	23,4	35	177	1757	5,9	26,0	36	80	2023- 2024	
<i>Standardabweichung</i>	4,7		37	409	0,7	2,9	12			

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	7	3,02	0,46
Engelskirchen	8	5,15	1,11
Gummersbach	33	14,30	3,37
Hückeswagen	7	2,05	0,42
Lindlar	9	6,14	1,10
Marienheide	4	0,74	0,36
Morsbach	3	0,60	0,19
Nümbrecht	7	2,86	7,31
Radevormwald	12	5,36	1,20
Reichshof	2	1,05	0,45
Waldbröl	13	4,92	1,13
Wiehl	11	3,12	1,20
Wipperfürth	7	1,74	0,91
OBK	123	51,04	19,20

5.2.1 Durchschnittspreise

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

	Kaufpreis in €/m ²	Grundstücks- größe in m ²	Wohn-/Nutz- fläche in m ²	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m ²	Anzahl
OBK	1.202	862	300	1941	162	109
	±400	±486	±147	±34	±47	

5.2.2 Vergleichsfaktoren

Wie in den vergangenen Jahren wurden Vergleichsfaktoren für Dreifamilienhäuser ermittelt (Anwendungsbeispiel siehe unten). Für Mehrfamilienhäuser konnten keine Vergleichsfaktoren abgeleitet werden.

Nachfolgend werden Faktoren angegeben, die jeweils mit den tatsächlichen Verhältnissen (2024 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 Spannbreiten führt die Berechnung i.d.R. zu plausiblen Werten.

Dreifamilienhäuser Baujahre 1905 - 2000 (Daten aus 2020 bis 2024)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2024 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-1915,0	296,5	621,9	130,8	186.584,5	45
Spanne	37 - 109 (Bj. 1915 - 1987)	145 - 278 m ²	80 - 162 €/m ²	295 - 1152 m ²		

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

d_i = Gesamtgrundstücksfläche des Bewertungsobjektes

K = Konstante aus der Regression

Anwendungsbeispiel:

Dreifamilienhaus: Baujahr 1960 (2024 abz. 1960 = 64), Wohnfläche 200 m², BRW 120 €/m², Grundstücksgröße 800 m²:

	2024 abz. Baujahr	Wohnfläche	Boden- richtwert	Grundstücks- größe	Konstante
	a	b	c	d	K
Faktor aus Regression	-1915,0	296,5	621,9	130,8	186.584,5
Tatsächliche Verhältnisse	64	200 m ²	120 €/m ²	800 m ²	
Multiplikation	-122.560	59.300	74.628	104.640	186.584

$$-1915,0 \times 64 + 296,5 \times 200 + 621,9 \times 120 + 130,8 \times 800 + 186.584,5 = \text{vorläufiger Vergleichswert}$$

$$-122.560 + 59.300 + 74.628 + 104.640 + 186.585 = 302.593 \text{ €}$$

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

vorläufiger Vergleichswert	302.593 €	
abz. Baumängel z.B.	- 20.000 €	
zuz. Schuppen z.B.	+ 3.000 €	
Vergleichswert	285.593 €	gerundet 286.000 €

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 [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Dreifamilienhäuser	1,9	20	229	1229	5,7	27,5	36	80	2022- 2024
<i>Standardabweichung</i>	0,9		50	417	0,6	2,5	8		
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,8	27	380	1459	6,1	26,6	39	80	2022- 2024
<i>Standardabweichung</i>	1,3		119	473	0,7	2,2	15		

5.2.5 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	Miete [€/m²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Dreifamilienhäuser	21,8	20	229	1229	5,7	27,5	36	80	2022- 2024
<i>Standardabweichung</i>	5,5		50	417	0,6	2,5	8		
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	19,1	27	380	1459	6,1	26,6	39	80	2022- 2024
<i>Standardabweichung</i>	5,7		119	473	0,7	2,2	15		

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Durchschnittspreise

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

5.3.2 Indexreihen

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

5.3.3 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	durchschnittliche					
Miete [€/m²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e						
Gemischt genutzte Gebäude *** (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)	5,2 **	14	339	999	5,6	25,0	40	80	2018- 2022	
<i>Standardabweichung</i>	2,1		111	368	0,7	1,5	8			

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

*** 2023 und 2024 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 [m²]	Kaufpreis [€/m²]	durchschnittliche					
Miete [€/m²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e						
Gemischt genutzte Gebäude *** (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)	14,4 **	14	339	999	5,6	25,0	40	80	2018- 2022	
<i>Standardabweichung</i>	4,7		111	368	0,7	1,5	8			

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

*** 2023 und 2024 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 2024 wurde mit 15 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 5,2 Mio. € und ein Flächenumsatz von 142 Hektar erzielt. Die Spanne reichte von 64.000 € bis 850.000 €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 9,5 Hektar bei einer Spanne von 0,1 Hektar bis 35 Hektar.

In den letzten 10 Jahren wurden 105 Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben oder Resthöfen registriert. Insgesamt wurden hier rd. 34 Mio. Euro bei einem Flächenumsatz von rd. 680 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 9,2 Hektar (1,1 bis 52,5 Hektar) (Anz. 64).

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., siehe auch Kap. 5.1.1.2: DHH und REH als WE).

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

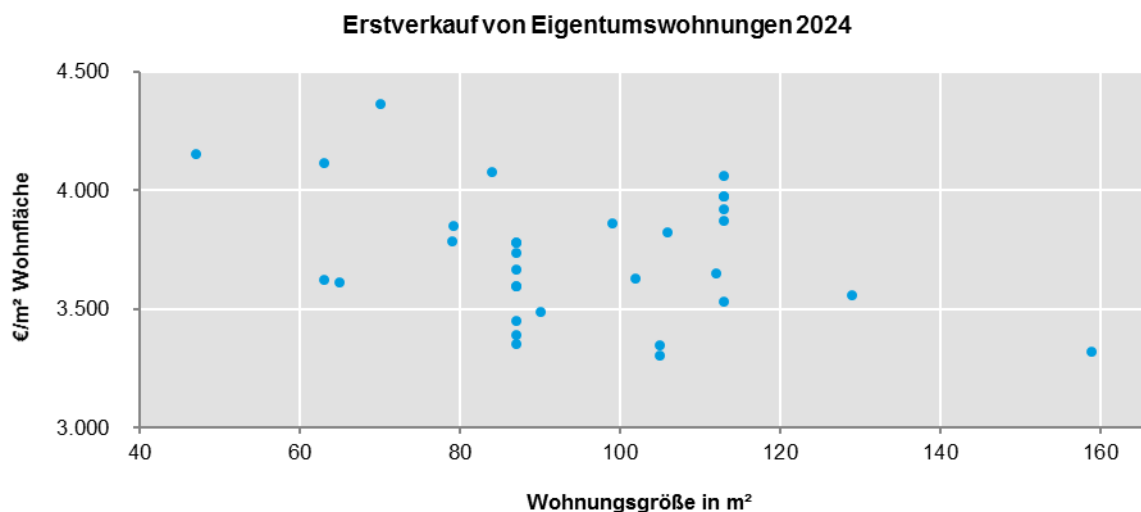
Der Durchschnittswert für **erstverkaufte Eigentumswohnungen** konnte aus 32 Kauffällen, die sich auf 11 Baumaßnahmen in 6 Gemeinden verteilen, abgeleitet werden. Die mittlere Wohnungsgröße lag bei 86 m² mit einer Spanne von 47 bis 159 m². Der Wert für Garagen-, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesem Wert nicht enthalten. In diese Auswertung sind auch solche Wohnungen eingeflossen, die den Hinweis „barrierefreies Wohnen“ hatten (18 Kaufverträge). Die heute angebotenen Eigentumswohnungen beinhalten vielfach diesen Standard.

	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Wohnfläche in m ²
OBK	3.727	±268	3.702	32	94

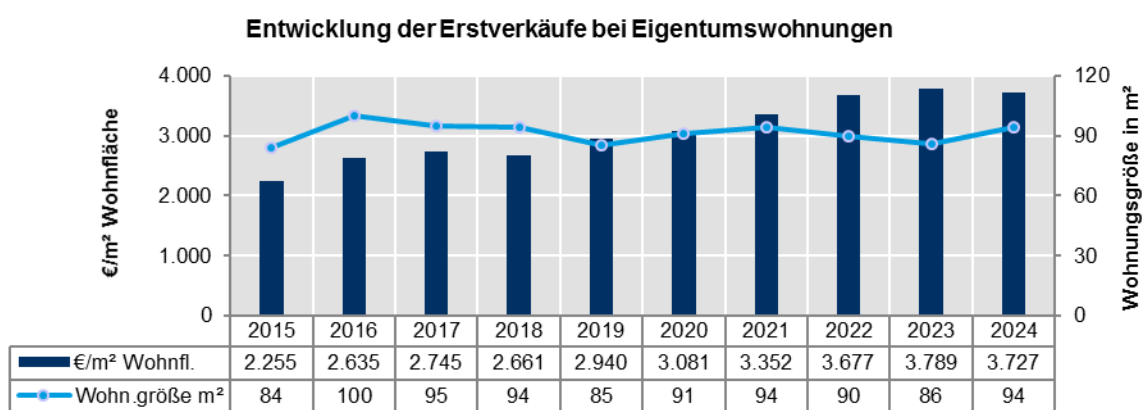
Gemeinde	Mittelwert in €/m ²	Standardabw. ± in €/m ²	Anzahl
Bergneustadt			
Engelskirchen	3.504	±311	3
Gummersbach	3.718	±213	19
Hückeswagen	1)		2
Lindlar			
Marienheide			
Morsbach	1)		1
Nümbrecht			
Radevormwald	3.642	±229	6
Reichshof			
Waldbröl			
Wiehl	1)		1
Wipperfürth			
OBK	3.727	±268	32

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 2023 und 2024 untersucht.

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

gesamtes Kreisgebiet						
Eigentumswohnungen Baujahre 2023 - 2024 (Daten aus 2023 bis 2024)						
	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-	3803,6	-	-	-2.301,4	66
Spanne		65 - 113 m²	140 - 240 €/m²			

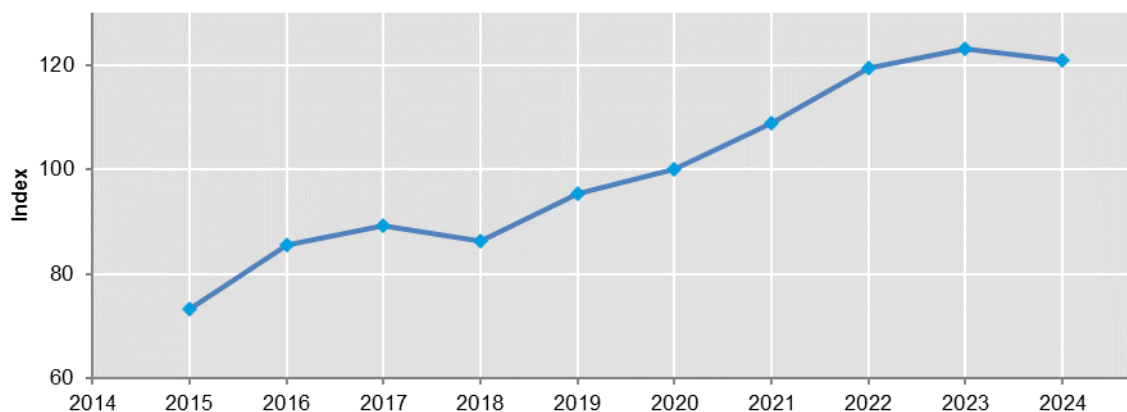
Die Grundstücksgröße, der Bodenrichtwert und das Alter haben keinen nachweisbaren Einfluss.
(Anwendungsbeispiel siehe Kap. 5.2.2)

6.1.1.3 Indexreihen

Aus den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurde nachfolgende Indexreihe abgeleitet:

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
73,2	85,6	89,1	86,4	95,5	100,0	108,8	119,4	123,0	121,0

Index Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (2020=100)



6.1.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

6.1.2.1 Durchschnittspreise

Nachfolgend ein Überblick über die Mittelwerte der wiederverkauften Eigentumswohnungen in 2024.

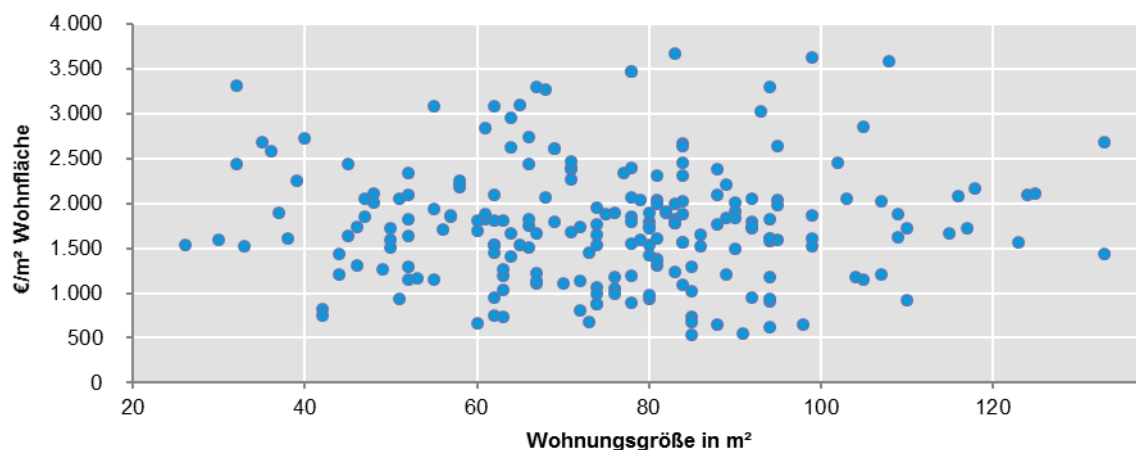
Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen

Gemeinde	Mittelwert in €/m²	Standardabw. ± in €/m²	Mittelwert Baujahr	Mittelwert Wohnfläche in m²	Anzahl
Bergneustadt	1.708	±618	1985	87	19
Engelskirchen	1.834	±712	1987	79	18
Gummersbach	1.755	±713	1982	73	59
Hückeswagen	1.948	±704	1988	89	10
Lindlar	2.467	±736	1994	82	13
Marienheide	1.436	±444	1977	71	15
Morsbach	1)				1
Nümbrecht	2.387	±472	2001	74	11
Radevormwald	1.362	±477	1972	73	27
Reichshof	1.504	±423	1986	74	7
Waldbröl	1.377	±378	1981	71	16
Wiehl	2.348	±475	1998	85	13
Wipperfürth	1.924	±458	1979	67	15
OBK	1.781	±671	1984	76	224

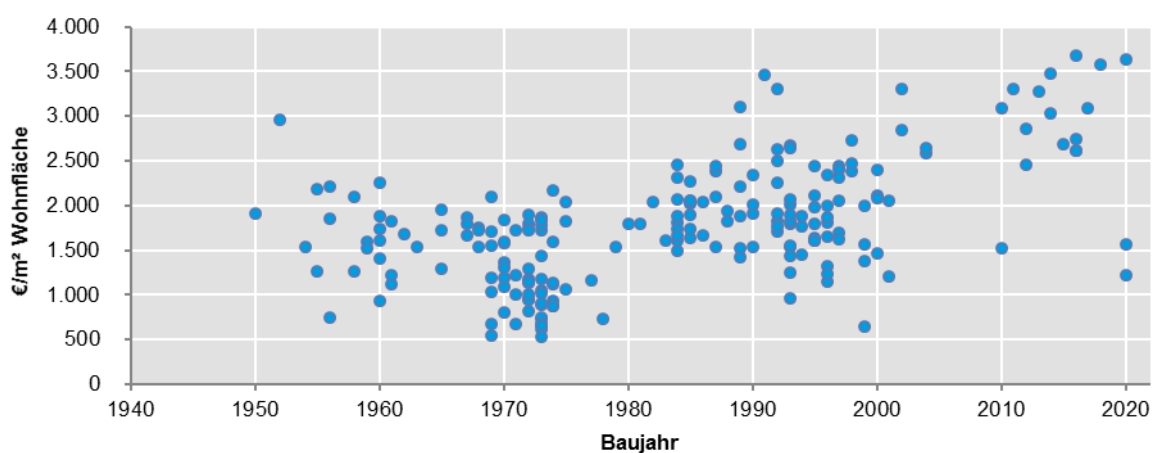
1) keine Angabe aus Datenschutzgründen

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

Wiederverkauf von Eigentumswohnungen 2024



Wiederverkauf von Eigentumswohnungen 2024



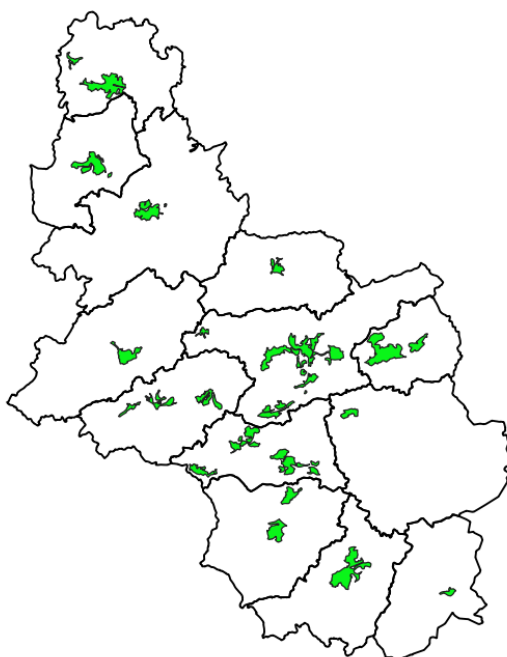
Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung (€/m² Wohnfläche) der wiederverkauften Eigentumswohnungen seit 2016, bezogen auf das Alter der Wohnungen. Auch diese Angaben beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 4 Wohneinheiten.

verkauft im Jahr	Alter der Wohnung										
	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55
2016	1.926	1.772	1.568	1.408	1.297	1.127	1.041	1.014	987	960	933
2017	2.002	1.832	1.593	1.451	1.422	1.206	1.001	993	985	977	969
2018	2.099	2.047	1.668	1.440	1.375	1.300	1.059	995	955	906	858
2019	2.177	2.168	1.837	1.569	1.481	1.455	1.198	1.123	980	933	832
2020	2.693	2.353	2.223	2.027	1.712	1.462	1.357	1.300	1.092	900	894
2021		2.427	2.294	2.140	1.974	1.808	1.649	1.509	1.395	1.319	1.289
2022		2.609	2.498	2.348	2.174	1.987	1.800	1.627	1.481	1.375	1.321
2023	2.846	2.654	2.457	2.263	2.077	1.905	1.754	1.629	1.536	1.482	1.473
2024	2.782	2.700	2.569	2.402	2.212	2.014	1.820	1.645	1.503	1.406	1.369

6.1.2.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis hat Immobilienrichtwerte (IRW) als Vergleichsfaktoren beschlossen, welche im BORIS-NRW veröffentlicht sind. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten (UK) sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte (ausführliche Beschreibung unter Kap. 5.1.2). Die IRW wurden mittels Indexanpassung, Normierung und Mittelbildung mit Kauffällen aus 2017 bis 2024 ermittelt und gemeindeweise abgeleitet. Die UK wurden mittels Regressionsanalyse bestimmt.

Die Immobilienrichtwerte für Wohnungen (nicht Neubau) gelten in der jeweiligen Immobilienrichtwertzone (grün).



Für den Teilmarkt Wohnungseigentum hat der Gutachterausschuss Immobilienrichtwerte für jede der 13 Städte bzw. Gemeinden im Oberbergischen Kreis beschlossen:

Immobilienrichtwert	€/m² Wohnfl.
Bergneustadt	1550
Engelskirchen	2100
Gummersbach	1900
Hückeswagen	2000
Lindlar	2200
Marienheide	1400
Morsbach	1600
Nümbrecht	2300
Radevormwald	1700
Reichshof	1600
Waldbröl	2250
Wiehl	2300
Wipperfürth	2050

identische Merkmale für allen Gemeinden	
Baujahr	1975-1989
Modernisierung	kleine/mittl. Mod
Gebäudestandard	2,8-3,2 (mittel)
BRW	90-135
Mietzustand	unvermietet
Alten/Behindertengerecht	nein
Balkon/Terrasse	ja
Anzahl Wohnungen im Gebäude	3-12

Diese Immobilienrichtwerte

- gelten für Wohnungen in Gebäuden mit 3 bis 20 Wohnungen
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlung
- werden als Wert in Euro/m²-Wohnfläche angegeben
- gelten nur innerhalb der durch die Umrechnungskoeffizienten vorgegebenen Wertespannen
- gelten für Wohnungen von 27 bis 140 m²-Wohnfläche
- enthalten keine Garage / Carport / Stellplatz
- beinhalten kein Inventar
- gelten im Wesentlichen für mängelfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht, usw.)
- gelten nicht für denkmalgeschützte Gebäude

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden gleichartiger Objekte, die sich aus Abweichungen einzelner Merkmale ergeben. Mittels dieser Umrechnungskoeffizienten können Immobilien mit verschiedenen Merkmalsausprägungen in Wertrelation zueinander gesetzt werden.

Die Umrechnungskoeffizienten werden – genau wie die Immobilienrichtwerte – mittels geeigneter Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung abgeleitet.

Bei der Umrechnung ist zu beachten, dass es bei mehreren oder extrem unterschiedlichen Merkmalen zu Unplausibilitäten kommen kann. Der durch die Umrechnung ermittelte Wert ist daher immer sachverständig zu würdigen. Im Grenzbereich zweier Klassen kann es zudem sinnvoll sein, die Nachbar-kategorie bei der Wertermittlung ebenfalls zu berücksichtigen.

Umrechnungskoeffizienten zur objektspezifischen Anpassung von Immobilienrichtwerten oder Kaufpreisen bei Wohnungseigentum:

Merkmal	Wert	Umrechnungs-koeffizient (UK)
Baujahr	1950-1974	0,83
	1975-1989	1,00
	1990-2004	1,12
	2005-2020	1,19
Modernisierung	nicht modernisiert	0,72
	kleine/mittlere Mod.	1,00
	überwiegend/umfassend Mod.	1,29
Gebäudestandard	bis 2,7 (einfach)	0,90
	2,8 - 3,2 (mittel)	1,00
	ab 3,3 (gehoben)	1,47
Bodenrichtwert	bis 85	0,83
	90 - 135	1,00
	140 - 210	1,07
Mietzustand	unvermietet	1,00
	vermietet	0,94
alten/behindertengerecht	nein	1,00
	ja	1,07
Balkon/Terrasse	ja	1,00
	nein	0,95
Wohneinheiten im Gebäude	3-12	1,00
	13-20	0,93

Hinweis: Zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird empfohlen, den Immobilienpreiskalkulator auf www.boris.nrw.de zu verwenden.

Beispiel für die Wertermittlung einer Wohnung in Gummersbach:

Gummersbach						
Beispiel	Normobjekt	UK	Ihr Objekt	UK	Berechnung	Ergebnis
Baujahr	1975-1989	1,00	1990-2004	1,12	$=1,12/1,00$	1,12
Modernisierung	kleine/ mittl. Mod	1,00	nicht mod.	0,72	$=0,72/1,00$	0,72
Gebäudestandard	2,8-3,2	1,00	ab 3,3	1,47	$=1,47/1,00$	1,47
BRW	90-135	1,00	140-210	1,07	$=1,07/1,00$	1,07
Mietzustand	unvermietet	1,00	vermietet	0,94	$=0,94/1,00$	0,94
Alten/ Behinderten-gerecht	nein	1,00	ja	1,07	$=1,07/1,00$	1,07
Balkon/ Terrasse	ja	1,00	ja	1,00	$=1,00/1,00$	1,00
Anzahl Wohnungen im Gebäude	3-12	1,00	3-12	1,00	$=1,00/1,00$	1,00
€/m²	1900					1,28

Berechnung	1900 x 1,28	€/m²	2432
------------	-------------	------	------

Erläuterung:

Die Wohnung befindet sich in Gummersbach (blauer Bereich, Normobjekt): 1910 €/m² Wohnfläche. Die zu bewertende Wohnung hat jedoch abweichende Merkmale zum Normobjekt (gelber Bereich). Die Berechnung des Wertes für die zu bewertende Wohnung erfolgt mittels der Umrechnungskoeffizienten (UK, grüner Bereich), jeweils der UK der Zielwohnung durch den UK der Normwohnung.

Die acht Ergebnisse werden dann miteinander multipliziert:

$$1,12 \times 0,72 \times 1,47 \times 1,07 \times 0,94 \times 1,07 \times 1,00 \times 1,00 = 1,28$$

Der Wert der zu bewertenden Wohnung beträgt somit:

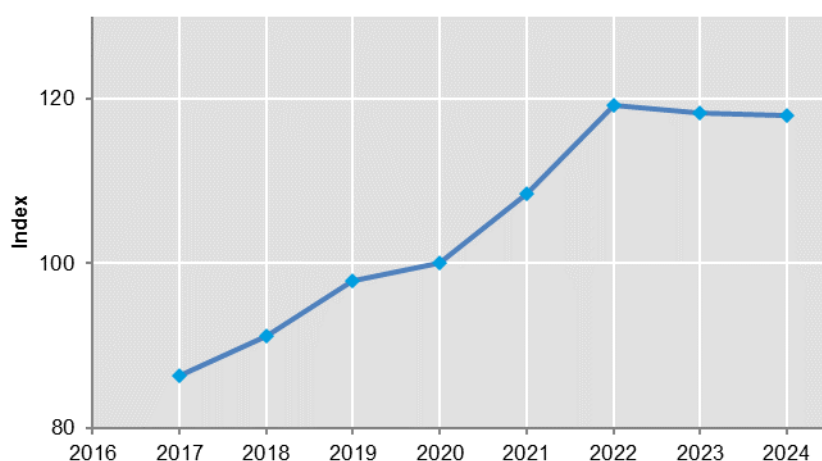
$$1900 \text{ €/m}^2 \text{ (Normobjekt)} \times 1,28 = 2432 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Bei einer Wohnungsgröße von 80 m² ergibt sich ein Gesamtwert von:

$$2432 \text{ €/m}^2 \times 80 \text{ m}^2 = 194.560 \text{ €} \quad \textbf{gerundet: 195.000 €}$$

6.1.2.3 Indexreihen

Index Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen (2020=100)



2017	86,3
2018	91,1
2019	97,9
2020	100,0
2021	108,5
2022	119,2
2023	118,2
2024	118,0

6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	durchschnittliche				
					Miete [€/m²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Selbstgenutztes Wohnungseigentum Bestand	1,6	50	77	2006	6,5	26,9	43	80	2024
<i>Standardabweichung</i>	0,9		10	474	0,5	1,9	9		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum Neubau	2,4	31	93	3692	10,1	17,2	79,3	80	2024
<i>Standardabweichung</i>	0,4		23	352	0,4	1,1	0,5		
Vermietetes Wohnungseigentum	2,0	49	77	1952	6,7	26,5	47	80	2024
<i>Standardabweichung</i>	1,0		12	647	0,7	2,8	13		
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *	5,3	24	75	965	6,6	26,5	33	80	2023- 2024
<i>Standardabweichung</i>	1,9		9	225	0,4	1,7	9		

* Gummersbach/Bernberg – Falkenhöhe/Ammerweg/Fasanenweg/Zaunkönigsteg/Zeisigpfad
Radevormwald – Ritter-von-Halt-Straße/Auf'm Winkel

6.1.4 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m²]	Kaufpreis [€/m²]	durchschnittliche				
					Miete [€/m²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Selbstgenutztes Wohnungseigentum Bestand	24,4	50	77	2006	6,5	26,9	43	80	2024
<i>Standardabweichung</i>	4,9		10	474	0,5	1,9	9		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum Neubau	30,4	31	93	3692	10,1	17,2	79,3	80	2024
<i>Standardabweichung</i>	3,2		23	352	0,4	1,1	0,5		
Vermietetes Wohnungseigentum	24,1	49	77	1952	6,7	26,5	47	80	2024
<i>Standardabweichung</i>	6,7		12	647	0,7	2,8	13		
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *	12,2	24	75	965	6,6	26,5	33	80	2023- 2024
<i>Standardabweichung</i>	2,8		9	225	0,4	1,7	9		

* spezielle Anlagen: siehe Kap. 6.1.3

6.1.5 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 33 Kauffälle ohne bzw. mit nur geringen Modernisierungseinflüssen aus den Jahren 2023 und 2024 zugrunde.

6.1.5.1 Durchschnittspreise

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 91 m² (± 27 m²) errechnet sich ein Mittelwert von **1.829 €/m²-Wohnfläche** (± 450 €/m²) und ein mittleres Alter von 39 Jahren. Damit liegt dieser Wert rd. 2 % unter dem Niveau des Vorjahres.

**Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen (2023/2024)
in umgewandelte Zwei-/Dreifamilienhäusern**

Gemeinde	Mittelwert in €/m ²	Standardabw. ± in €/m ²	Mittelwert Baujahr	Mittelwert Wohnfläche in m ²	Anzahl
Bergneustadt	1.611	±546	1990	106	6
Engelskirchen					0
Gummersbach	1.912	±332	1995	78	6
Hückeswagen	2.118	±78	1972	108	2
Lindlar	2.023	±508	1981	94	4
Marienneide	1.992	±768	1999	65	2
Morsbach	1)				1
Nümbrecht	1)				1
Radevormwald	1.703	±365	1967	82	4
Reichshof	1.743	±304	1994	113	3
Waldbröl	1)				1
Wiehl	1)				1
Wipperfürth	1.492	±622	1975	98	2
OBK	1.829	±450	1985	91	33

keine Angabe aus Datenschutzgründen

6.1.5.2 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 1948 - 2014 (Daten aus 2023 bis 2024)						
	2024 - Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-	2071,4	263,9	-	-62.369,6	54
Spanne	24 - 68 (Bj. 1956 - 2000)	56 - 129 m ²	110 - 220 €/m ²	360 - 1200 m ²		

Beispiel (siehe auch Kap. 5.2.2):

44 Jahre alte Wohnung (Baujahr 1980), 85 m² Wohnfläche, BRW 160 €/m², Grundstück 800 m²

$$\begin{aligned} \text{Faktor x Alter} + \text{Faktor x Wohnfl.} + \text{Faktor x BRW} + \text{Faktor x Grundstück} + \text{Konstante} &= \text{Vergleichswert} \\ 0 \times 44 + 2071,4 \times 85 + 263,9 \times 160 + 0 \times 800 - 62.369,6 &= 155.923 \text{ €} \\ &\text{gerundet } \mathbf{160.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

6.1.5.3 Indexreihen

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

6.1.5.4 Liegenschaftszinssatz

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

6.1.5.5 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 2024 sind insgesamt 18 Teileigentumsobjekte (**ohne Stellplätze**) veräußert worden zu einer **Gesamtsumme** von 3,3 Mio. Euro. Der Mittelwert dieser Verkäufe lag bei 193.000 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	17.900	±2.200	18.700	24
Carport ^{1) 2)}	13.300	±1.700	12.700	14
Außenstellplatz ³⁾	7.100	±1.500	7.900	16

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

²⁾ Kauffälle aus 2021 - 2024

³⁾ Kauffälle aus 2023, 2024

Wiederverkauf	Mittelwert in €	Standard- abweichung ± in €	Median in €	Anzahl
Garagen und Tiefgaragen ¹⁾	9.400	±1.600	10.000	24
Carport ²⁾	4.800	±1.100	5.000	20
Außenstellplatz ¹⁾	4.700	±700	5.000	20

¹⁾ Kauffälle aus 2023, 2024

²⁾ Kauffälle aus 2019 - 2024

Nachfolgende Tabelle stellt die Entwicklungen der Teileigentumswerte (Stellplätze) dar:

	Garage / Tiefgarage		Carport		Stellplatz	
	Erstverkauf	Wiederverk.	Erstverkauf	Wiederverk.	Erstverkauf	Wiederverk.
2000		7669		-		3.477
2001		8190		-		2.940
2002		6300		-		1.750
2004		8400		3800		3.150
2005		9060		5300		3.150
2006		7500		6700		3.200
2007		8800		6700		2.900
2008		7420		6700		2.380
2009		8155		4780		3.030
2010		9455		4780		3.440
2011	11.700	5.600	-	5.400	-	2.800
2012	14.150	6.700	8.800	-	6.600	-
2013	14.400	4.500	10.500	-	4.900	-
2014	14.600	5.300	7.000	4.500	5.400	2.300
2015	13.800	4.200	10.800	3.750	4.000	2.800
2016	19.800	9.200	-	4.800	5.500	3.800
2017	15.700	6.900	-	-	5.700	3.600
2018	15.800	5.100	10.500	-	6.500	3.700
2019	17.100	5.200	11.300	-	7.000	3.600
2020	19.200	7.100	12.300	4.600	6.600	3.800
2021	19.600	7.700	12.900	4.500	7.700	4.300
2022	17.500	7.900	12.900	4.800	6.500	4.500
2023	18.300	8.500	13.500	5.100	6.600	4.600
2024	17.900	9.400	13.300	4.800	7.100	4.700

(„-“ =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. 11 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen.

In 2024 wurden drei Erbbaugrundstücke verkauft.

7.2 Bestellung neuer Erbbaurechte

In 2024 wurden zwei auswertbare Kauffälle von Erbbaurechtsbestellung registriert.

Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge (Wohnbebauung) der Jahre 2012 – 2024 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Neuabschlüsse** von **3,3 % ± 1,8 %** des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes. Der **Median** betrug **2,6 %**. Für diese Auswertung konnten 15 Verträge herangezogen werden.

7.3 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

In 2024 wurden insgesamt 19 Kaufverträge über Erbbaurechte oder Wohnungserbbaurechte registriert. Der Geldumsatz dieser Verträge betrug rd. 4,0 Mio. Euro. Der durchschnittliche Erbbauzinssatz von 15 auswertbaren Kauffällen betrug 1,6 % bei einer Restlaufzeit von 45 Jahren.

Nutzungsart	Anzahl	Tatsächlicher Erbbauzinssatz in %	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m²	Restlaufzeit in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	13	1,5	1975	k.A.	45
Mehrfamilienhäuser und geschäftlich genutzte Häuser	2	1)			

1) keine Angabe aus Datenschutzgründen

8 Modellbeschreibungen

Für die detaillierten Modellbeschreibungen zur Ableitung der Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze sei an dieser Stelle auf die Hinweise in den Kapiteln 5.1.4 und 5.1.5 dieses Berichts verwiesen.

Die Modellbeschreibungen zur Ableitung der Immobilienrichtwerte sind der jeweils teilmarktbezogenen Fachinformation zu entnehmen (www.boris.nrw.de).

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 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

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Kreis Oberberg | Oberberg | Hückeswagen



**Stadt
Gummersbach**

Mietspiegel 2023 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 13.11.2023

Ihre Eingaben:

Gemeinde: **Gummersbach**
 Straße: **Steinmüllerallee (Gummersbach)**
 Hausnummer: **28**

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 m² 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 m²: 7,88 € +/- 1,58 €
 Mietspanne pro m²: von 6,30 € bis 9,46 €
 Gesamtmiete: 867 € +/- 173 €
 Gesamtmietspanne: von 694 € bis 1041 €

Bei einer Erstvermietung (nach Neubau oder Kernsanierung) 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

Die Daten der Mietwertübersicht haben rechtlich keine bindende Wirkung.

Oberbergischer Kreis

Stadt Bergneustadt

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

Gemeinde Marienheide

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

Gemeinde Engelskirchen

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

Gemeinde Morsbach

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

Stadt Gummersbach

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

Gemeinde Nümbrecht

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

Stadt Hückeswagen

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

Gemeinde Radevormwald

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

Gemeinde Lindlar		Gemeinde Reichshof	
	Euro/m ²		Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00	Ladenlokale**	4,00 - 9,00
Büroräume	5,00 - 10,00	Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 5,00	Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 5,00
Stadt Waldbröl		Stadt Wiehl	
	Euro/m ²		Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 8,00	Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00	Büroräume	5,00 - 9,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 5,00	Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 5,00
Stadt Wipperfürth			
	Euro/m ²		
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 unter der Rubrik „Der Kreis, Verwaltung und Politik, Oberbergischer Kreis in Zahlen“. Geoinformationen über den Oberbergischen Kreis können unter der Internetadresse www.rio.obk.de eingesehen werden.

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

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

Angaben über Arbeitslosenzahlen für den Bereich des Oberbergischen Kreises erhalten Sie über www.arbeitsagentur.de, Rubrik „Statistik, Statistiken nach Regionen, Bund, Länder u. Kreise“.

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 , Sandra

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 [m²]	Kaufpreis [€/m²]	durchschnittliche Miete [€/m²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Selbstgenutztes Wohnungseigentum Bestand	1,6	24,4	50	77	2006	6,5	26,9	43	80	2024
Standardabweichung	0,9	4,9		10	474	0,5	1,9	9		
Selbstgenutztes Wohnungseigentum Neubau	2,4	30,4	31	93	3692	10,1	17,2	79,3	80	2024
Standardabweichung	0,4	3,2		23	352	0,4	1,1	0,5		
Vermietetes Wohnungseigentum	2,0	24,1	49	77	1952	6,7	26,5	47	80	2024
Standardabweichung	1,0	6,7		12	647	0,7	2,8	13		
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *	5,3	12,2	24	75	965	6,6	26,5	33	80	2023- 2024
Standardabweichung	1,9	2,8		9	225	0,4	1,7	9		
freistehende Einfamilienhäuser BRW bis 139 €/m²	1,3	28,3	162	162	2005	5,6	26,8	42	80	2023- 2024
Standardabweichung	0,9	6,9		43	545	0,7	2,7	13		
freistehende Einfamilienhäuser BRW ab 140 €/m²	1,0	31,9	152	147	2440	6,0	24,9	41	80	2023- 2024
Standardabweichung	0,8	7,3		37	605	0,6	1,9	15		
Doppel- und Reihenhäuser	1,3	29,2	53	132	2205	6,1	25,0	45	80	2023- 2024
Standardabweichung	0,6	6,1		27	450	0,5	1,7	13		
Zweifamilienhäuser	1,9	23,4	35	177	1757	5,9	26,0	36	80	2023- 2024
Standardabweichung	1,0	4,7		37	409	0,7	2,9	12		
Dreifamilienhäuser	1,9	21,8	20	229	1229	5,7	27,5	36	80	2022- 2024
Standardabweichung	0,9	5,5		50	417	0,6	2,5	8		
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	2,8	19,1	27	380	1459	6,1	26,6	39	80	2022- 2024
Standardabweichung	1,3	5,7		119	473	0,7	2,2	15		
Gemischt genutzte Gebäude *** (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)	5,2 **	14,4 **	14	339	999	5,6	25,0	40	80	2018- 2022
Standardabweichung	2,1	4,7		111	368	0,7	1,5	8		
Handel										
Standardabweichung										
Büro										
Standardabweichung										
Produzierendes Gewerbe										
Standardabweichung										

* spezielle Anlagen: siehe Kap. 6.1.3

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

*** 2023 und 2024 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 €/m²	Standard- abweichung ± in €/m²	Median in €/m²	Anzahl	mittlere Fläche in m²
Bergneustadt	101,00	±59,10	120,00	9	780
Engelskirchen	160,70	±65,60	149,00	12	860
Gummersbach	143,70	±64,70	131,90	19	980
Hückeswagen	224,80	±15,60	228,00	10	650
Lindlar	307,80	±70,30	353,20	15	590
Marienheide	167,50	±78,60	143,50	5	580
Morsbach	60,50	±1,50	60,50	2	810
Nümbrecht	120,60	±47,50	114,90	15	790
Radevormwald	234,60	±71,80	280,00	13	570
Reichshof	105,70	±18,10	103,30	7	730
Waldbröl	129,80	±42,80	116,00	13	800
Wiehl	144,10	±69,60	144,20	12	730
Wipperfürth	175,60	±48,30	176,00	42	600
OBK	171,20	±78,20	172,00	174	720

Kap. 4.3: Gewerbliche Bauflächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m²	Standard- abweichung ± in €/m²	Median in €/m²	Anzahl	mittlere Fläche in m²
Gewerbe- bauland (ebf)	64,00	±19,10	73,00	17	3500

Kap. 4.4.1: Forstwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m²	Standard- abweichung ± in €/m²	Median in €/m²	Anzahl	mittlere Fläche in m²
Forstwirtschaft ohne Aufwuchs (Kahlschlag)	0,51	±0,14	0,50	44	10 800

Bodenrichtwert für forstwirtsch. Flächen ohne Aufwuchs zum Stichtag 1.1.2025: 0,50 €/m²

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Laubwald	1,00	±0,50	1,00	26	3300
Mischwald	1,30	±0,55	1,25	62	9300
Nadelwald	0,90	±0,25	0,95	11	2900

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	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 ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Acker-/Grünland	1,65	±0,40	1,50	50	8900

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 1.1.2025: 1,65 €/m²

Kap. 4.4.3: Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
gemischte Land- und Forst- wirtschaft	1,10	±0,35	1,05	35	19 000

Kap. 4.4.4: Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Höherwertige land- und forst- wirtschaftliche Flächen	2,45	±1,10	2,10	48	6200

Kap. 4.4.5: Fischteiche

Nutzungsart	Mittelwert in €/m²	Standard- abweichung ± in €/m²	Median in €/m²	Anzahl	mittlere Fläche in m²
Private Teichanlagen	3,00	±1,20	3,00	27	3600
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 €/m²
Bauerwartungs- land (im Verh. zum BRW-ebp)	35,5	±13,5	34,0	33	10 - 73

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard- abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m²
Bauerwartungs- land (im Verh. zum BRW-ebf)	24,5	±9,5	24,0	33	10 - 73

Kap. 4.5.2: Rohbauland für Wohnbauflächen

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard- abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebp)	55,0	±21,0	54,0	16	9 - 89

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard- abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebf)	38,0	±14,5	36,0	16	9 - 89

Kap. 4.5.3: Bauerwartungsland und Rohbauland für Gewerbebauflächen

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in €/m²	Standard- abweichung ± in €/m²	Median in €/m²	Anzahl	mittlere Fläche in m²
Bauerwartungs- land bzw. Rohbauland für Gewerbe	10,20	±3,00	10,25	12	12 800

Kap. 4.6.1: Ausgleichsflächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Ausgleichsflächen	2,70	±1,40	2,25	24	6700

Kap. 4.6.2: Abbau- und Abbauland

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Abbau- und Abbauland	5,40	±3,35	4,6	21	6700

Kap. 4.6.3: Ver- und Entsorgungsflächen

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

Kap. 4.7.6: Umrechnungskoeffizienten

zu bewertende Grundstücks- fläche in m ²	Größe des Bodenrichtwertgrundstückes in m ²		
	600	700	800
Korrekturfaktoren			
400	1,08	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	1,00	1,04	1,09
650	0,98	1,02	1,07
700	0,96	1,00	1,05
750	0,94	0,98	1,02
800	0,92	0,96	1,00
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 [€/m²]

vorläufiger Sachwert [€]	bis 139	ab 140
125.000	6%	
150.000	2%	
175.000	0%	13%
200.000	-3%	10%
225.000	-5%	7%
250.000	-7%	5%
275.000	-9%	3%
300.000	-10%	1%
325.000	-12%	-1%
350.000	-13%	-3%
375.000	-14%	-4%
400.000	-16%	-6%
425.000	-17%	-7%
450.000	-18%	-9%
475.000	-19%	-10%
500.000	-20%	-11%
525.000	-21%	-12%
550.000	-21%	-13%
575.000	-22%	-14%
600.000	-23%	-15%
625.000	-24%	-16%
650.000		-17%

Kap. 5.1.4.2: Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Bodenrichtwertniveau [€/m²]

vorläufiger Sachwert [€]	90 bis 240
150.000	24%
175.000	20%
200.000	16%
225.000	12%
250.000	9%
275.000	7%
300.000	4%
325.000	2%
350.000	0%
375.000	-2%
400.000	-4%

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	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
3 Umsätze	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
4 Unbebaute Grundstücke	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
5 Bebaute Grundstücke	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
6 Wohnungs- und Teileigentum	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
7 Erbbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
8 Modellbeschreibungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
9 Mieten	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Gesamtwertung des Marktberichtes	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Weitere Anregungen

.....

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

Immobilienmakler

☐

Mitarbeiter einer Bank / Sparkasse / Versicherung

☐

Mitarbeiter einer gewerblichen Liegenschafts- / Grundstücksverwaltung

☐

Mitarbeiter einer Stadt/Gemeinde/Körperschaft des öffentl. Rechts

☐

Privatperson

☐

Sachverständiger für Grundstücksbewertung

☐

Sonstige

☐

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

Oder per E-Mail an **gutachterausschuss@obk.de**

oder per Fax an **02261-889728062**

11.6 Stichwortverzeichnis

A		
Abbauland	52	
Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung	8	
Acker- und Grünlandzahl	46	
Alter der Käufer	18	
Altersabhängigkeit des Aufwuchses	45	
Arrondierungsflächen	53	
Aufgaben des Gutachterausschusses	11	
Ausgleichsflächen	52	
B		
Bauerwartungsland	49, 50, 51	
Baulandpreisindex	65	
Bebaute Grundstücke	39, 67	
Geld- und Flächenumsatz	68	
Bodenrichtwerte		
Auskünfte	55	
Baureifes Land	56	
gewerbliche Bauflächen	57	
Grundstück	55	
Karte	55	
Sitzung	55	
Übersicht	61	
Bürogebäude	93	
D		
Doppelhäuser	72	
Drei- und Mehrfamilienhäuser	90	
E		
Eigentumswohnungen	40	
Eigentumswohnungen in 2FH und 3FH	101	
Ein- und Zweifamilienhäuser	68	
Einzelhäuser	70	
Erbbaurecht	23, 41, 106	
Erbbaurechtsgrundstücke	41	
F		
Fischteiche	48	
Flächenumsatz	20	
Forstwirtschaftliche Flächen	43	
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs	43	
Fragebogen	121	
Freiraumflächen	15	
G		
Gebietstypische Bodenrichtwerte	58	
Gebietstypische BRW, Gewerbebauland	60	
Geldumsatz	20	
Gemeindeübersicht	11	
Gemischte land- und forstwirt. Flächen	47	
Geschäftsgrundstücke	42	
Geschossflächenzahl	63	
Geschosswohnungsbau	42	
Gewerbegebäude	93	
Gewerbliche Bauflächen	43	
Gutachterausschuss, Mitglieder	113	
H		
Höherwertige land- u. forstwirt. Flächen	47	
I		
Immobilien-Barometer	13	
Immobilien-Preis-Kalkulator	75	
Immobilienrichtwerte	75, 98	
Index Land-/Fortswirtschaft	49	
Indexreihen	80, 96, 100	
Individueller Wohnungsbau	42	
Industriegebäude	93	
Inhaltsverzeichnis	5	
K		
Käuferschichten	16	
Käuferströme	17	
Kaufpreissammlung	14	
Kaufverträge	14	
Kontakte und Adressen	112	
Kreisübersicht	11	
L		
Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe ..	93	
Landwirtschaftliche Flächen	45	
Liegenschaftszinssatz	88, 114	
M		
Marktübersicht der Städte und Gemeinden ..	24	
Marktübersicht des Kreises	20	
Mieten	107	
Milchwirtschaft	46	
Modellbeschreibungen	106	
R		
Reihenendhäuser	72	
Reihenmittelhäuser	74	
Rohbauland	49, 50, 51	
Rohertragsfaktoren	89, 114	
S		
Sachwertfaktoren	81, 83, 86	
Siedlungsflächen	15	
sonstige Grundstücke	41	
Statistische Begriffe	120	
T		
Teileigentum	39, 40, 104	
Teilmärkte	23	
U		
Umrechnungskoeffizienten	62, 75, 98	
Umsätze im Grundstücksverkehr	12	
unbebaute Grundstücke	37	
Unselbstständige Grundstücksteilfl.	53	
V		
Ver- und Entsorgungsflächen	52	
Vergleichsfaktoren	75, 98	
Vertragsabschlüsse-Anzahl	15	
W		
Wertbestimmende Merkmale für		
Bauland	55	
forstwirtschaftliche Flächen	44	
landwirtschaftliche Flächen	46	
Wohnungseigentum	39, 73, 94	
Wohnungserbbaurecht	106	
Z		
Zusammenarbeit mit		
Amtsgericht	14	
Notar	14	
Zusammenfassung wichtiger Werte	115	
Zwangsversteigerungen	19	

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

