



Grundstücksmarktbericht 2020 für den Oberbergischen Kreis

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

Grundstücksmarktbericht 2020

Berichtszeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

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

Druck

Oberbergischer Kreis

Gebühr

Das Dokument kann unter www.boris.nrw.de gebührenfrei heruntergeladen werden. Bei einer Bereitstellung des Dokuments oder eines gedruckten Exemplars durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt die Mindestgebühr 23 EUR (Nr. 5.3.2.2 des Gebührentarifs der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen und die amtliche Grundstückswertermittlung in Nordrhein-Westfalen).

Bildnachweis

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Lizenz

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

PDF erzeugt am 12.05.2020

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	51
4.5.3 Bauerwartungsland und Rohbauland für Gewerbebauflächen	51

4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	52
4.6.1	Ausgleichsflächen	52
4.6.2	Abbauland	52
4.6.3	Ver- und Entsorgungsflächen	52
4.6.4	Unselbstständige Grundstücksteilflächen	53
4.7	Bodenrichtwerte	55
4.7.1	Definition und allgemeine Informationen	55
4.7.2	Bodenrichtwertzonen im nicht überplanten Außenbereich	56
4.7.3	Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Bauflächen	57
4.7.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	58
4.7.5	Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe	61
4.7.6	Umrechnungskoeffizienten	62
4.7.7	Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahl	63
4.7.8	Indexreihen	65
4.7.9	Bodenrichtwertinformationssysteme BORISplus.NRW und BORIS-D	66
5	Bebaute Grundstücke	67
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	68
5.1.1	Durchschnittspreise	70
5.1.1.1	Einzelhäuser	70
5.1.1.2	Doppelhäuser und Reihenendhäuser	72
5.1.1.3	Reihenmittelhäuser	74
5.1.2	Vergleichsfaktoren	75
5.1.3	Indexreihen	81
5.1.4	Sachwertfaktoren	82
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	87
5.1.6	Rohertragsfaktoren	88
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	89
5.2.1	Durchschnittspreise	89
5.2.2	Vergleichsfaktoren	90
5.2.3	Indexreihen	90
5.2.4	Liegenschaftszinssätze	90
5.2.5	Rohertragsfaktoren	90
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	91
5.3.1	Durchschnittspreise	91
5.3.2	Indexreihen	91
5.3.3	Liegenschaftszinssätze	91
5.3.4	Rohertragsfaktoren	91
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	91

6 Wohnungs- und Teileigentum	92
6.1 Wohnungseigentum	92
6.1.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)	92
6.1.1.1 Durchschnittspreise	92
6.1.1.2 Vergleichsfaktoren	93
6.1.1.3 Indexreihen	94
6.1.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen	95
6.1.2.1 Durchschnittspreise	95
6.1.2.2 Vergleichsfaktoren	96
6.1.2.3 Indexreihen	97
6.1.3 Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen	98
6.1.4 Liegenschaftszinssätze	98
6.1.5 Rohertragsfaktoren	98
6.1.6 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern	99
6.1.6.1 Durchschnittspreise	99
6.1.6.2 Vergleichsfaktoren	100
6.1.6.3 Indexreihen	100
6.1.6.4 Liegenschaftszinssatz	100
6.1.6.5 Rohertragsfaktor	100
6.2 Teileigentum	101
6.2.1 Teileigentum (ohne Stellplätze)	101
6.2.2 Teileigentum (nur Stellplätze)	101
7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke	103
7.1 Erbbaugrundstücke	103
7.2 Bestellung neuer Erbbaurechte	103
7.3 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte	103
8 Modellbeschreibungen	103
9 Mieten	104
10 Kontakte und Adressen	109
11 Anlagen	110
11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis	110
11.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	111
11.3 Zusammenfassung wichtiger Werte	112
11.4 Statistische Begriffe	117
11.5 Fragebogen	118
11.6 Stichwortverzeichnis	119

Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

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

Begriffe und Abkürzungen:

Abkürzung	Bedeutung
Mittel, Ø	Mittel- bzw. Durchschnittswert
Min	Minimalwert bzw. kleinster Wert
Max	Maximalwert bzw. höchster Wert
N	Anzahl
S	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
WE	Wohnungseigentum
TE	Teileigentum

1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist eine Landesbehörde. Er ist zudem ein neutrales und weisungsunabhängiges Kollegialgremium, welches bei der Stadt oder der Kreisverwaltung eingerichtet ist. Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Bezirksregierung auf Vorschlag der zuständigen Gebietskörperschaft für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Sie sind überwiegend Sachverständige aus den Bereichen Architektur-, Bauingenieur-, Bank- und Vermessungswesen und Sachverständige für den Immobilienmarkt sowie für spezielle Bewertungsfragen. Die Sachverständigen sind ehrenamtlich tätig.

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

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

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

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

Neben den örtlichen Gutachterausschüssen besteht in Nordrhein-Westfalen auch ein oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Die Tätigkeit im Oberen Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Köln eingerichtet.

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

1.1 Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses

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

Mit einer Fläche von 919 km² und ca. 272 000 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 bürgerlicher 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).

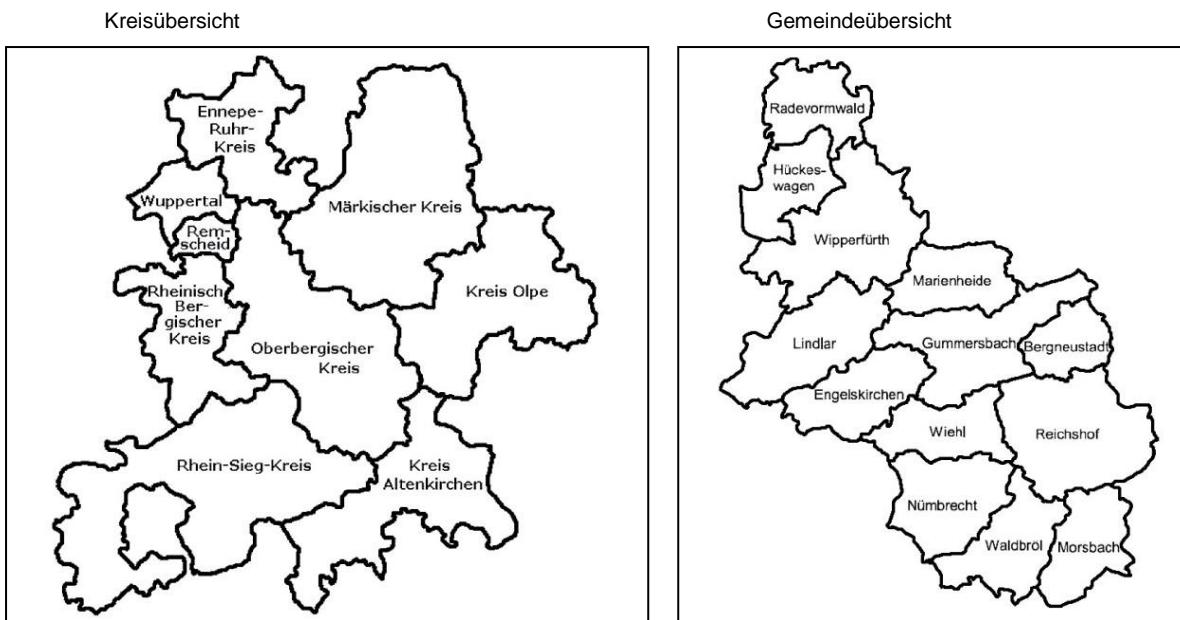
Den Kreis in seiner heutigen Form gibt es seit 1975. Der Kreis ist überwiegend nach Westen hin zur Rheinschiene orientiert. Es sind die wirtschaftlichen Ballungsgebiete Köln/Bonn, Leverkusen und Düsseldorf sowie die Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal, zu denen die heimische Wirtschaft 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 Entferungen 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 Aggertschiene von Köln über die Kreisstadt Gummersbach und Marienheide bis nach Hagen/Wstf. Die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind schnell zu erreichen.

Wirtschaftlich besticht die Region durch einen gesunden, leistungsfähigen Branchenmix mit den Schwerpunkten Maschinenbau, Fahrzeugindustrie, Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik sowie Metallbe- bzw. Metallverarbeitung. Die rund 20 000 Unternehmen, die im Oberbergischen Kreis wirtschaften, sorgen für einen starken regionalen Arbeitsmarkt: Rund drei Viertel aller Beschäftigten im Kreis wohnen auch hier – eine Besonderheit in einem Kreis mit rd. 272 000 Einwohnern.

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



1.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Aufgaben

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

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

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

Zusammensetzung

Die vorgenannten Aufgaben werden in 2020 vom Team der Geschäftsstelle Frau Petra Voigt, Frau Andrea Vasbender, Herr Stefan Zimmermann, Herr Dipl.-Ing. Dietmar Graf, Herr Dipl.-Ing. Sven Heitz, Herr Dipl.-Ing. Andreas Nefzger und Herr Dipl.-Ing. Edgar Sure wahrgenommen.

2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2019 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3715 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 5 % weniger Kaufverträge bearbeitet als 2018. Der Geldumsatz lag mit 556,4 Mio. € rd. 1 % höher als im Vorjahr. Mit 1080,0 Hektar lag der Flächenumsatz rd. 16 % höher als im Vorjahr.

Die Fallzahlen von abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren fielen gegenüber dem Jahr 2018 um rd. 22 % auf 31. Damit liegen sie deutlich unter dem 5-jährigen Mittelwert (66).

Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist in 2019 um 7 % auf 615 Kauffälle gefallen. Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues stiegen in 2019 um rd. 5 %. Der durchschnittliche Baulandpreis für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues betrug rd. 100 €/m².

Die Durchschnittswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Aufwuchs fielen bzw. blieben unverändert gegenüber 2018 (Mischwald -4 %, Nadelwald ±0 %, Laubwald ±0 %). Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aufwuchs ist gleich geblieben bei 0,45 €/m². Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen konnte ein Preisrückgang von rd. 4 % auf 1,45 €/m² verzeichnet werden.

Bebaute Grundstücke

In 2019 wurden rd. 2 % weniger bebaute Grundstücke veräußert als in 2018. Die 1681 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 386 Mio. Euro. Dies ist ein Minus von ca. 1 %.

Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 206.000 € über dem Vorjahresniveau (+9 %). Bei Doppel- und Reihenendhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 500 m² lag der Durchschnittspreis mit rd. 196.800 € rd. 10 % über dem Niveau von 2018.

Die Preise von Reihenmittelhäusern lagen mit durchschnittlich 187.000 € über dem Vorjahresniveau (+10 %). Hier ist jedoch anzumerken, dass wie in den Vorjahren nur wenige (21) Verkäufe ausgewertet werden konnten.

Wohnungseigentum

Mit insgesamt 806 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt gegenüber 2018 um rd. 7 % gefallen. Der Geldumsatz lag mit rd. 109 Mio. € jedoch rd. 22 % über dem des Vorjahrs.

Neubaueigentumswohnungen (Erstverkauf) lagen mit durchschnittlich 2.940 €/m²-Wohnfläche über dem Niveau von 2018 (+10 %). Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg gegenüber dem Vorjahr um 14 % auf 1.317 €/m².

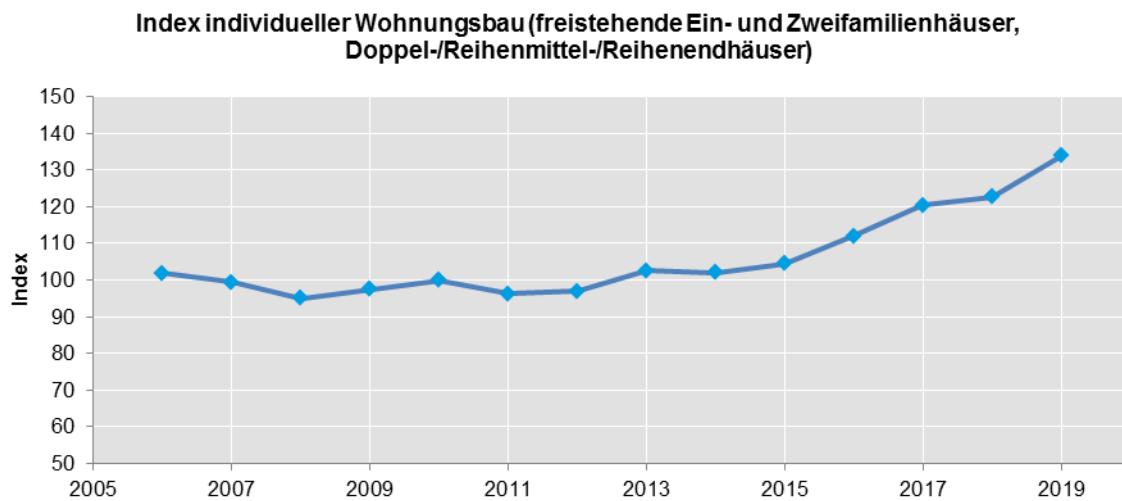
Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr:

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

	Preise	Anzahl
Unbebaute Grundstücke		↓
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau	↗	
Gewerbebauland	→	
Landwirtschaftliche Grundstücke	↘	↑
Fortwirtschaftliche Grundstücke	→	↓
Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)		↘
freistehende	↑	
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 250 – 500 m ²)	↑	
Reihenmittelhäuser	↑	
Wohnungseigentum		↓
wiederverkaufte Eigentumswohnungen	↑	
Erstverkäufe nach Fertigstellung	↑	

Nachfolgende Grafik zeigt die Preisentwicklung von bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbau 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 Bau- gesetzbuch 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 Grundstücks- kaufverträge, 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 3624 Kauffälle (einschließlich 96 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen) in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

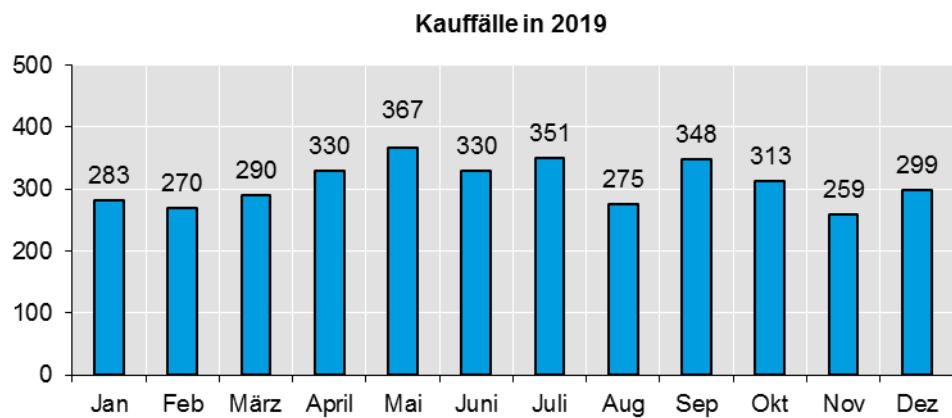
Die Kaufpreissammlung besteht aus zwei Teilen:

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

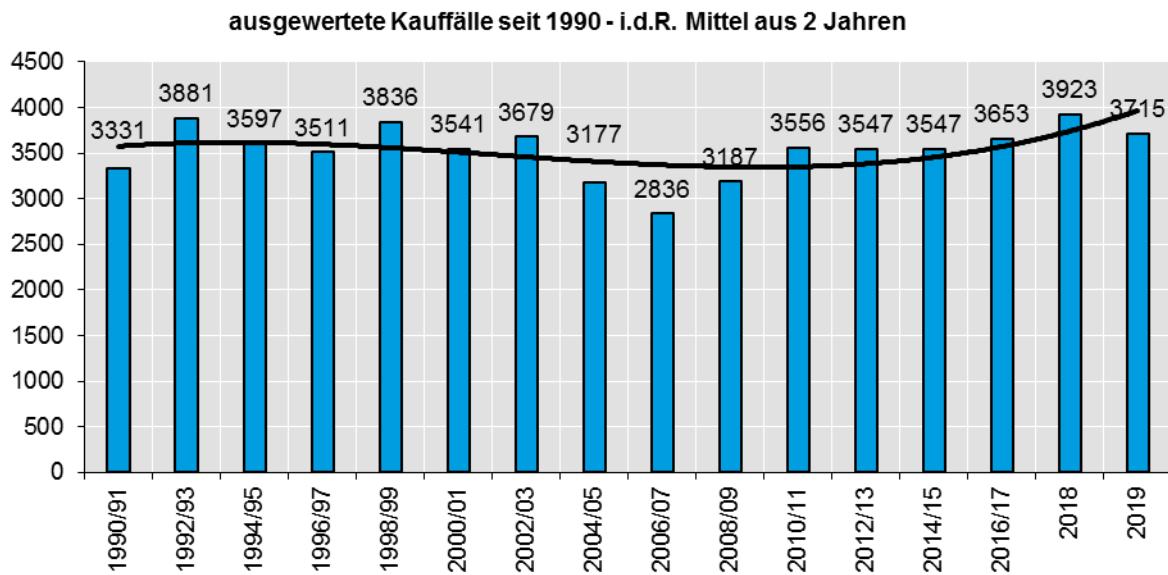
Zu jedem Kaufvertrag werden ergänzende Daten bei den Käufern erfragt. Dazu werden diese ange- schrieben und gebeten, einen Fragebogen auszufüllen, da nicht alle für eine Auswertung erforderli- chen Daten aus den Verträgen zu entnehmen sind.

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge werden alljährlich die Bodenrichtwerte und die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten ermittelt. Zusätzlich nutzen der Gutachteraus- schuss, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie die für die Gerichte tätigen Sach- verständigen bei ihren Wertermittlungen im Rahmen des Vergleichswertverfahrens anonymisierte Daten der Kaufpreissammlung. Darüber hinaus wird seit 1992 aus der Vielzahl der Daten ein Grund- stücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis mit seinen spezifischen Teilmärkten erstellt.

Im Jahr 2019 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 3536 Kaufverträge ab- geschlossen. Da in einigen Kaufverträgen mehrere Kaufgegenstände veräußert wurden, konnten ins- gesamt 3715 Kauffälle ausgewertet werden. Darin enthalten sind auch die Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerung von Immobilien. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung über das Jahr:

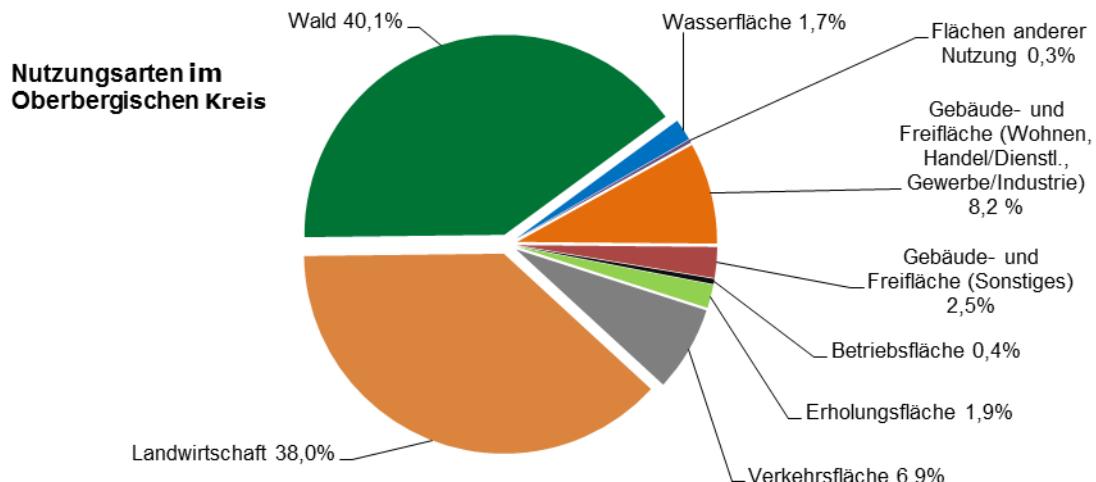


Die langjährige Entwicklung der Fallzahlen zeigt nachfolgende Grafik. Zur besseren Darstellung wurden, bis auf die beiden aktuellsten Berichtsjahre, i.d.R. immer zwei Jahre gemittelt.



2.2 Freiraum- und Siedlungsflächen

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



Quelle: Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

2.3 Käuferschichten

Die Käuferschichten des Oberbergischen Grundstücksmarktes setzen sich wie nachfolgend aufgeführt zusammen. Mit rd. 90 % liegt der Hauptanteil wie in den Vorjahren bei den natürlichen Personen. Diese Käufergruppe erzielte mit rd. 465 Mio. Euro rd. 84 % des Geldumsatzes. Die Industrie- und Gewerbeunternehmen sind mit rd. 4 % am Grundstücksmarkt beteiligt, erzielten jedoch mit rd. 42 Mio. Euro rd. 8 % des Geldumsatzes.

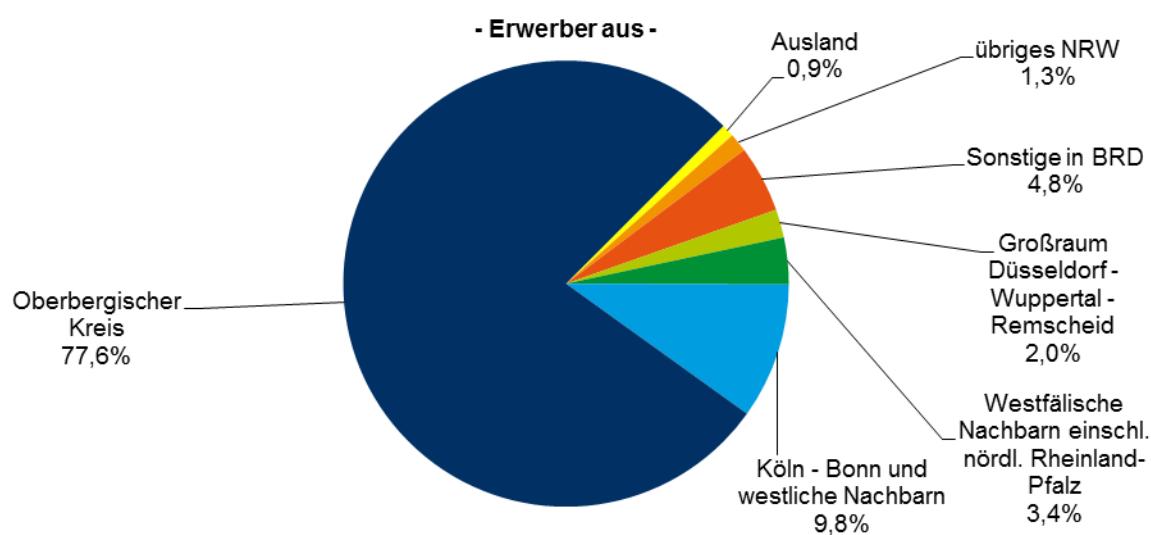
Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2015	2016	2017	2018	2019	
Banken – Sparkassen – Immobilienfonds – Versicherungen	0,09	0,22	0,03	0,05	0,05	0,09
Sonstige			0,16	0,10	0,03	0,10
Stadtwerke etc.	0,34	0,69	0,33	0,21	0,11	0,34
Kirchen, Stiftungen und Körperschaften des öffentlichen Rechts	0,25	0,39	0,41	0,23	0,97	0,45
Ausländische natürliche Personen, ausländische Unternehmen usw.	0,56	0,47	0,41	1,11	0,92	0,69
Land, Bund	0,28	0,28	0,52	0,21	0,05	0,27
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	0,93	1,13	0,57	0,63	0,30	0,71
Freie Wohnungsunternehmen	0,96	0,85	0,87	0,47	0,81	0,79
Kreis und Kommunen aus Oberberg	2,27	2,42	2,83	3,11	2,77	2,68
Industrie- und Gewerbeunternehmen und juristische Personen	4,73	5,04	4,00	3,91	3,80	4,30
Natürliche Personen	89,58	88,51	89,88	89,98	90,20	89,63



2.4 Käuferströme

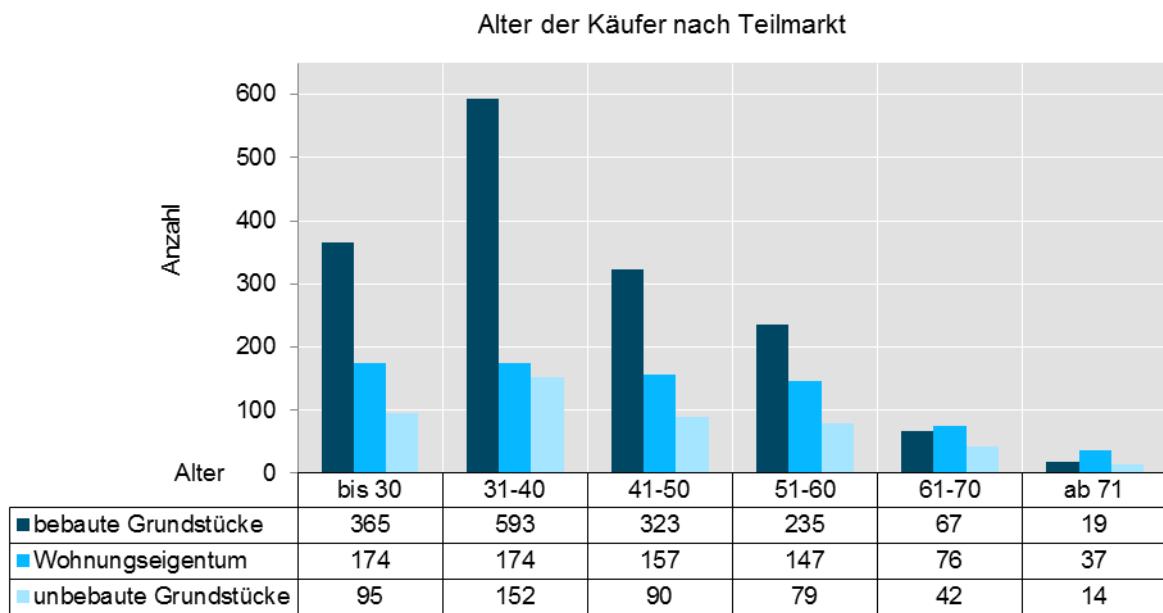
Wie nachfolgende Tabelle und Grafik zeigen, stammt der überwiegende Teil der Käufer aus dem Oberbergischen Kreis. Die Orientierung zum Großraum Köln spiegelt sich mit 10 % Käuferanteil wieder. Damit liegt dieser Einfluss unter dem Vorjahresniveau und über dem mehrjährigen Durchschnitt. Das Interesse aus dem Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, das insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, liegt mit 2,1 % unter dem Niveau des mehrjährigen Mittels. Die Käufer aus dem benachbarten westfälischen Raum einschließlich dem nördlichen Rheinland-Pfalz liegen mit 3,4 % unter dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts. Käufer aus dem Ausland sind mit 0,9 % vertreten. Damit liegt ihr Anteil über dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts.

Erwerber aus	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2015	2016	2017	2018	2019	
Ausland	0,34	0,17	0,41	1,16	0,92	0,60
übriges NRW	1,31	1,46	1,36	1,29	1,35	1,35
Sonstige in BRD	2,59	3,25	2,67	4,84	4,85	3,64
Westfälische Nachbarn und nördliches Rheinland-Pfalz	4,43	3,47	3,18	3,55	3,39	3,60
Großraum Düsseldorf – Wuppertal- Remscheid	2,84	3,53	3,65	2,90	2,05	2,99
Köln – Bonn und westliche Nachbarn	8,69	9,45	9,96	10,64	9,85	9,72
Oberbergischer Kreis	79,81	78,68	78,78	75,62	77,60	78,10



2.5 Alter der Käufer

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



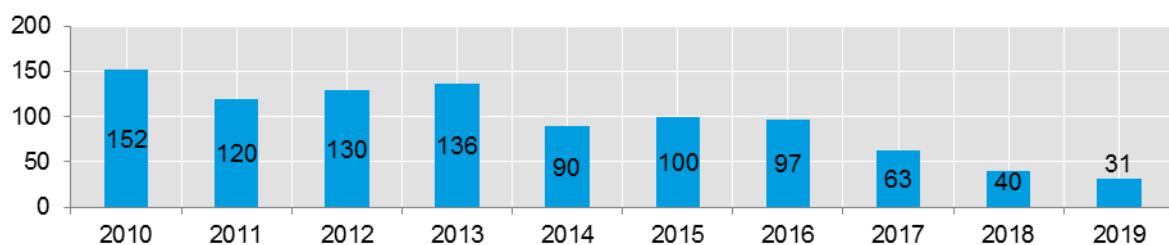
Bebaute Grundstücke wurden vorwiegend von 31- bis 40-jährigen gekauft, Wohnungseigentum hingegen bevorzugt von 18- bis 40-jährigen. Aber auch die über 60-jährigen kauften noch verhältnismäßig viel Wohnungseigentum. Hier spielt der Umstand eine Rolle, dass in den Eigentumswohnungsanlagen immer mehr betreutes Wohnen angeboten wird und dass sich die Eigentümer von Eigentumswohnungen i.d.R. nicht mehr um Umlagen (Garten etc.) kümmern müssen. Unbebaute Grundstücke wurden am häufigsten von den 31- bis 40-jährigen gekauft.

2.6 Zwangsversteigerungen

Nachfolgend werden die Daten zu abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren dargestellt. Die Fallzahlen fielen rd. 22 % unter das Vorjahresniveau. Der Geldumsatz fiel um rd. 20 % auf rd. 4,1 Mio. Euro. Der Flächenumsatz lag mit 5 Hektar rd. 50 % niedriger.

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl	152	120	130	136	90	100	97	63	40	31
ha	61	21	28	33	68	47	39	31	10	5
Mio. €	12,0	9,9	13,2	11,2	8,5	11,3	11,1	7,6	5,1	4,1

Anzahl der Zwangsversteigerungen

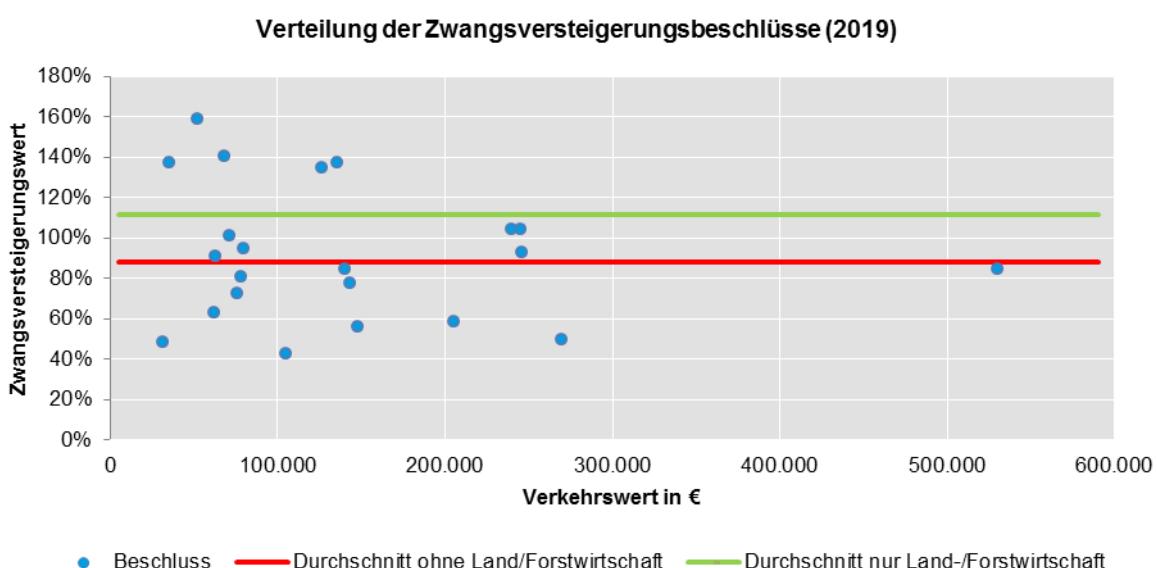


Die folgende Tabelle zeigt das Verhältnis des Kaufpreises (Zuschlag) zum Verkehrswert:

Nutzungsart	Mittelwert in %	Standard- abweichung ± in %	Median in %	Anzahl
Zwangsversteig. ohne Land/Forst	88,4	±30,4	84,6	21
Zwangsversteig. nur Land/Forst ¹⁾	111,8	±26,2	115,6	23

¹⁾ Kaufverträge aus 2015-2019

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in 2019.



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 2019.

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 2019 pro Einwohnerzahl“ dar (Einwohnerzahl = Fortschreibung der Zensuszahlen 2011).

Stadt/Gemeinde	Einwohnerzahl (Stand: 30.09.2019)	Gesamtgeldumsatz 2019 [Mio. €]	Gesamtgeldumsatz / Einwohnerzahl 2019 [€]	Gesamtgeldumsatz/ Einwohnerzahl Mittelwert [€] 2015-2019
Bergneustadt	18 763	23,51	1.253	1.342
Engelskirchen	19 306	40,06	2.075	1.852
Gummersbach	50 829	105,69	2.079	1.948
Hückeswagen	14 962	22,99	1.537	1.880
Lindlar	21 330	69,23	3.246	2.156
Marienheide	13 545	30,24	2.233	1.584
Morsbach	10 139	16,98	1.675	1.285
Nümbrecht	16 991	44,88	2.641	2.083
Radevormwald	21 945	45,87	2.090	1.844
Reichshof	18 679	36,65	1.962	1.564
Waldbröl	19 518	35,46	1.817	1.800
Wiehl	25 153	53,08	2.110	1.977
Wipperfürth	20 984	31,74	1.513	1.512
OBK	272 144	556,39	2.044	1.800

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

Im Oberbergischen Kreis treten als Käufer zu rd. 90 % natürliche Personen auf (vergl. auch Kap. 2.3). 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: 30.09.2019)	Geldumsatz 2019 Erwerber natürliche Personen [Mio. €]	Geldumsatz 2019 Erwerber natürliche Personen / Einwohnerzahl [€]	Geldumsatz Erw. nat. Pers. / Einw. Mittelwert [€] 2015-2019
Bergneustadt	18 763	22,46	1.197	1.018
Engelskirchen	19 306	35,74	1.851	1.609
Gummersbach	50 829	80,35	1.581	1.433
Hückeswagen	14 962	20,13	1.345	1.495
Lindlar	21 330	58,01	2.720	1.793
Marienheide	13 545	24,75	1.827	1.337
Morsbach	10 139	15,46	1.525	1.165
Nümbrecht	16 991	41,17	2.423	1.872
Radevormwald	21 945	39,76	1.812	1.436
Reichshof	18 679	22,99	1.231	1.245
Waldbröl	19 518	32,33	1.656	1.401
Wiehl	25 153	46,59	1.852	1.598
Wipperfürth	20 984	29,49	1.405	1.234
OBK	272 144	469,23	1.724	1.445

Nachfolgende Tabelle gibt das Verhältnis Flächenumsatz in 2019 zur Gesamtfläche der jeweiligen Stadt/Gemeinde wieder.

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche ¹⁾ [ha]	Flächenumsatz / Gesamtfläche [%]
Bergneustadt	47,8	3788,5	1,26
Engelskirchen	41,0	6303,3	0,65
Gummersbach	149,9	9541,5	1,57
Hückeswagen	35,5	5052,4	0,70
Lindlar	111,5	8587,7	1,30
Marienheide	58,4	5496,4	1,06
Morsbach	63,4	5596,2	1,13
Nümbrecht	113,8	7178,2	1,59
Radevormwald	62,4	5386,4	1,16
Reichshof	113,6	11 466,0	0,99
Waldbröl	108,8	6332,0	1,72
Wiehl	76,5	5326,1	1,44
Wipperfürth	123,9	11 830,0	1,05
OBK	1106,4	91 884,8	1,20

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 Kaufverträge im Oberbergischen Kreis und in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden abgedruckt. Ebenso werden die Flächen- und Geldumsätze im Jahr 2019 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. €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
bebaut	1641	1719	1681	307,9	287,2	334,6	330,5	391,2	385,7
WE / TE	793	870	806				95,0	89,4	109,1
unbebaut	645	700	615	80,5	101,9	91,0	39,7	48,0	46,7
Landwirtschaft	185	205	225	129,5	193,2	216,8	2,4	3,7	4,1
Forstwirtschaft	289	281	235	226,5	260,0	225,9	3,2	3,8	2,9
gem. Land/Forst	78	91	93	195,3	241,0	197,9	2,3	3,8	2,9
Sonstige	44	57	60	3,9	14,0	13,8	6,5	11,9	5,0
Gesamt	3675	3923	3715	943,6	1097,3	1080,0	479,5	551,8	556,4

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 Dümpe“ 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 18 760 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 Dümpe“ als auch der Skilanglauf auf gut präparierten Loipen von hier aus besonders zu erwähnen.

*Quelle: it.nrw (Stand 30.08.2019)

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

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

In Bergneustadt besteht das Gewerbegebiet „Lingesten“ mit ca. 0,5 Hektar bebaubarer Fläche in gut erschlossener Lage. Die Grundstücke befinden sich zurzeit in der Vermarktung, 8 Hektar wurden bereits verkauft. (Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2020)

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

Bergneustadt	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
bebaut	82	98	86	11,8	12,8	7,6	21,6	20,5	16,9
WE / TE	44	42	42				3,1	3,1	4,3
unbebaut	39	28	29	5,2	2,2	2,2	4,5	1,8	1,7
Landwirtschaft	4	2	5	7,1	0,2	5,0	0,2	0,0	0,1
Forstwirtschaft	28	25	17	20,4	23,9	22,3	0,3	0,3	0,4
gem. Land/Forst	2	2	3	5,4	0,7	11,5	0,1	0,0	0,1
Sonstige	1	1	3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,0
Gesamt	200	198	185	50,0	39,8	48,7	29,9	25,9	23,5

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 19 310 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, Schloss Ehreshoven, das Schmiedemuseum Ölchens Hammer und das Industriemuseum in Engelskirchen.

*Quelle: it.nrw (Stand 30.08.2019)

Im Ortsteil Hardt befinden sich am Hohlweg ca. 20 Bauplätze, im Bereich Himmelchen 22 Bauplätze. Beide Gebiete sind inzwischen vollständig vermarktet.

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 2020)

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

Engelskirchen	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
bebaut	129	127	127	15,7	13,1	14,7	24,9	29,2	27,4
WE / TE	38	58	53				5,0	10,0	8,4
unbebaut	39	52	54	5,3	3,4	4,3	2,7	3,0	3,9
Landwirtschaft	4	6	2	1,0	3,3	0,2	0,1	0,1	0,0
Forstwirtschaft	15	16	15	11,2	9,5	15,0	0,1	0,1	0,2
gem. Land/Forst	2	4	5	4,7	4,0	3,2	0,1	0,0	0,0
Sonstige	2	6	2	0,1	0,6	0,0	0,1	0,6	0,0
Gesamt	229	269	258	38,0	34,1	37,4	32,8	43,0	40,1

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 50 830 Einwohner* bei einer Fläche von etwa 95 km². International bekannte Firmen im Stahl- und Leichtmetallbau, der Papier verarbeitenden Industrie, der elektrotechnischen Industrie und der über die Bedeutung eines gehobenen Mittelzentrums beachtlich hinausreichende Dienstleistungssektor belegen die Vitalität der Gummersbacher Wirtschaft. Das Bildungsangebot umfasst ein Gymnasium, zwei Gesamtschulen, zwei Realschulen, eine Hauptschule, zwei private allgemein bildende Schulen, das Berufskolleg Oberberg, die Abteilung Gummersbach der Fachhochschule Köln mit den Schwerpunkten Informatik, Elektrotechnik, Maschinenbau und Wirtschaftsingenieurwesen sowie ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen. Von überörtlicher Bedeutung ist das moderne Kreiskrankenhaus, das als akademisches Lehrkrankenhaus der regionalen Spitzenversorgung dient und seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Waldbröl in einer Holding geführt wird.

*Quelle: it.nrw (Stand 30.08.2019)

Einige Bauplätze für Wohngebäude stehen noch in den Baugebieten "Windhagen-West", "Berstig-Belvedere" und auf "Ackermanngelände" zur Verfügung. Ein weiterer Bauabschnitt wird derzeit planerisch vorbereitet. Im Umfeld der Innenstadt befinden sich verschiedene private größere Wohngebäude in der Realisierungsphase. Weitere größere Bauvorhaben sind beabsichtigt.

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

Der Bereich des Steinmüllergeländes wird seit ca. 13 Jahren einer neuen Nutzung zugeführt. In den letzten Jahren entstanden hier der Neubau der Technischen Hochschule Köln, Campus Gummersbach, eine Multifunktionsarena, das Kulturzentrum Halle 32, die Kreispolizeibehörde, das Amtsgericht, ein Kinocenter und mehrere Bürogebäude. Hier wurde 2015 auch das neue Einkaufszentrum „Forum“ mit unmittelbarer Anbindung an die bestehende Fußgängerzone eröffnet. Mit dem Bau eines weiteren Bürogebäudes mit einem Gastronomiebereich wurde begonnen. Ein Hotel sowie ein weiteres Bürogebäude befinden sich in der Planungsphase.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbegebäuden beziehen sich auf den Stand Januar 2020)

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

Gummersbach	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
bebaut	277	326	309	44,9	40,1	40,6	68,8	83,5	80,9
WE / TE	217	165	143				27	14,9	14,5
unbebaut	106	126	107	7,3	11,7	14,9	5,6	7,2	9,1
Landwirtschaft	14	19	21	4,1	11,9	6,4	0,1	0,1	0,1
Forstwirtschaft	32	39	38	25,5	40,9	48,5	0,3	0,8	0,4
gem. Land/Forst	7	5	10	19,5	10,3	26,9	0,2	0,1	0,2
Sonstige	0	2	10	0,0	0,6	3,1	0,0	0,1	0,5
Gesamt	653	682	638	101,3	115,5	140,3	102,0	106,7	105,7

3.2.4 Stadt Hückeswagen

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

Heute weist Hückeswagen bei einer Fläche von ca. 51 km² rund 14 960 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 stadtintern 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 30.08.2019)

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

Die Bauleitplanverfahren für das Gewerbegebiet West III sind abgeschlossen, im Frühjahr 2019 wurde mit der Erschließung der Fläche begonnen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbegebäuden beziehen sich auf den Stand Januar 2020)

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

Hückeswagen	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
bebaut	91	96	78	29,4	17,9	22,7	19,2	27,4	15,5
WE / TE	48	85	33				5,5	9,6	3,8
unbebaut	25	26	25	5,8	5,9	3,3	1,9	5,1	1,8
Landwirtschaft	6	6	6	2,1	1,6	3,1	0,1	0,0	0,1
Forstwirtschaft	6	6	4	5,7	14,3	8,2	0,1	0,1	0,1
gem. Land/Forst	5	6	1	25,9	19,2	13,3	0,2	0,3	0,3
Sonstige	12	11	7	0,6	0,9	0,4	1,5	2,2	1,4
Gesamt	193	236	154	69,5	59,7	50,9	28,5	44,8	23,0

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 21 330 Einwohner* bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km². Das Leppetal als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klause und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar.

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

*Quelle: it.nrw (Stand 30.08.2019)

Neben der Jugendherberge Böhl wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Erschließung beginnt im Frühjahr. Es sollen 70 Grundstücke für eine eingeschossige Bauweise entstehen. In Lindlar Altenlinde soll ein Baugebiet für ca. 40-50 Grundstücke entstehen. Auch hierfür wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbegebäuden beziehen sich auf den Stand Januar 2020)

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

Lindlar	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
bebaut	113	114	126	33,4	34,3	34,8	24,6	28,7	39,3
WE / TE	70	51	99				10,9	8,0	25,2
unbebaut	52	49	48	8,7	3,6	2,9	3,2	2,9	2,9
Landwirtschaft	15	21	17	5,3	27,1	29,0	0,1	0,8	0,5
Forstwirtschaft	26	23	17	26,5	20,6	12,2	0,4	0,4	0,2
gem. Land/Forst	4	3	7	4,3	0,6	41,5	0,1	0,0	0,6
Sonstige	2	9	5	0,1	1,8	0,5	0,4	1,1	0,4
Gesamt	282	270	319	78,3	88,0	120,9	39,7	41,8	69,2

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

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

*Quelle: it.nrw (Stand 30.08.2019)

Mit dem Bau des Gewerbegebietes in Griemeringhausen verfügt Marienheide zz. über mehr als 7,5 Hektar nutzbare Gewerbefläche. In diesem Gebiet stehen noch Gewerbeflächen zur Verfügung. In unmittelbarer Nähe ist ein Wohnaugebiet für ca. 70 Grundstücke geplant. Diese Grundstücke sind zz. noch nicht erschlossen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2020)

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

Marienheide	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
bebaut	95	75	90	14,1	11,1	15,0	14,9	16,5	19,8
WE / TE	44	23	39				3,4	2,3	3,4
unbebaut	38	25	40	4,7	4,3	6,1	2,2	3,0	6,2
Landwirtschaft	9	12	11	13	8,1	8,5	0,2	0,1	0,2
Forstwirtschaft	13	5	7	9,2	4,6	11,5	0,1	0,1	0,1
gem. Land/Forst	2	3	4	3,8	6,5	17,2	0,1	0,0	0,4
Sonstige	3	1	3	0,2	0,0	0,2	0,1	0,0	0,2
Gesamt	204	144	194	45,0	34,6	58,5	20,9	22,0	30,2

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 10 140 Menschen*. Die Gemeindefläche liegt bei 56 km². Gemessen am Arbeitsplatzangebot hat Morsbach einen beachtlichen Aufschwung genommen. Waren noch vor dem Zweiten Weltkrieg einige Holzsägewerke für die Industrie bestimmend, so stehen heute Unternehmen der Kunststoffverarbeitung, der Holzverarbeitung und der Metallverarbeitung im Vordergrund. Das dem Ortskern benachbarte Gewerbegebiet Schlechtingen beherbergt die meisten Industriebetriebe.

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

*Quelle: it.nrw (Stand 30.08.2019)

Im Baugebiet „Höhenweg“ (BP 46) gibt es noch sechs unverkaufte Grundstücke (Erbpacht durch die kath. Kirche). In vielen Ortsteilen werden ebenfalls noch zahlreiche Wohnbaugrundstücke von Privat angeboten. Hierzu gehören das Baugebiet „Eichenhöhe“, ebenfalls im Morsbacher Nordwesten, sowie Neubaugebiete in Erblingen und Alzen.

Mit der Erweiterung des Gewerbearks Lichtenberg wurde begonnen. Zur weiteren Bereitstellung von Gewerbebau land werden zurzeit Abstimmungsgespräche mit dem Oberbergischen Kreis und der Bezirksregierung in Köln geführt. In unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes wurde der Bebauungsplan „Zu den Gärten“ rechtskräftig.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbefflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2020)

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

Morsbach	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
bebaut	77	71	78	25,1	23,3	15,9	12,1	10,9	13,5
WE / TE	5	8	8				0,8	1,1	1,1
unbebaut	27	37	30	9,2	6,2	2,9	1,4	1,5	1,3
Landwirtschaft	11	24	14	6,6	18,4	10,4	0,2	0,4	0,2
Forstwirtschaft	20	18	19	19,8	13,9	22,2	0,3	0,2	0,3
gem. Land/Forst	11	9	10	33,3	31,1	19,0	0,5	0,5	0,3
Sonstige	2	3	3	0,1	0,1	0,3	0,1	0,2	0,3
Gesamt	153	170	162	94,1	92,9	70,6	15,4	14,9	17,0

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 Gemeindegebiets.

Heute hat Nümbrecht bei einer Fläche von etwa 72 km² rund 16 990 Einwohner*. Eine abwechslungsreiche Landschaft, der häufige Wechsel von Wald und Feld und klimatische Vorzüge laden den Fremden zum Verweilen ein. Nümbrecht ist einer von zwei heilklimatischen Kurorten der Premiumclass in Nordrhein-Westfalen. Die im Jahre 1995 eröffnete Rhein-Sieg-Klinik stellt eine beachtliche Erweiterung des Kurangebotes dar. Schloss Homburg beherbergt das Museum des Oberbergischen Kreises und gehört zu den Attraktionen der Gemeinde. An weiterführenden Schulen hat Nümbrecht ein Gymnasium, eine Real-, eine Hauptschule sowie eine Sekundarschule. Betriebe der Kunststoffverarbeitung, der Papier- und Pappeverarbeitung und des Maschinenbaus prägen den industriellen Sektor. Neben Schloss Homburg sind die Schlosskirche Nümbrecht und die „Bunte Kerke“ in Marienbergshausen einen Besuch wert. *Quelle: it.nrw (Stand 30.08.2019)

Sämtliche Grundstücke des zentrumsnahen Baugebiets „Holunderweg“, das erst Mitte 2018 erschlossen wurde, sind verkauft. Da die Nachfrage nach zentrumsnahen Grundstücken nach wie vor sehr hoch ist, wurde für ein weiteres Neubaugebiet, die „Sängertshöhe“, ein Bebauungsplan aufgestellt. Hier werden voraussichtlich ab Mitte 2020 ca. 40 Grundstücke für den Einfamilienwohnhausbau angeboten. Die Interessentenliste ist bereits vor Vermarktungsbeginn überzeichnet. Auch Bierenbachtal ist nach wie vor ein beliebter Wohnstandort. Die Neubaugebiete „Bocksiefen I und II“ mit 8 und 11 Grundstücken sind bereits wieder vermarktet. Durch einen privaten Erschließungsträger soll ebenfalls in Bierenbachtal ein größeres Neubaugebiet mit über 30 Wohnbaugrundstücken entwickelt werden. In den anderen Baugebieten (z.B. Winterborn, Harscheid, Grötzenberg), die durch private Erschließungsträger erschlossen und vermarktet werden, sind kaum noch Restgrundstücke vorhanden.

Auch bestehen keine Reserven mehr an gemeindlich vermarkteten Gewerbeblächen in den Gewerbegebieten „Elsenroth“ und „Homburger Papiermühle“, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplans für die Erweiterung des Gewerbegebiets Elsenroth, 3. Bauabschnitt im Herbst 2019 beschlossen wurde. Das Verfahren soll noch in 2020 abgeschlossen werden, so dass nach dem Bau der Erschließungsanlagen mit der Vermarktung Mitte 2021 begonnen werden soll.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeblächen beziehen sich auf den Stand Februar 2020)

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

Nümbrecht	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
bebaut	140	136	162	27,2	31,1	22,1	21,9	31,1	28,8
WE / TE	46	44	51				4,6	5,2	9,8
unbebaut	45	88	78	4,5	15,6	16,0	2,8	6,4	4,9
Landwirtschaft	23	28	36	15,6	32,3	38,7	0,2	0,5	0,6
Forstwirtschaft	26	27	27	14,8	18,6	19,8	0,2	0,2	0,3
gem. Land/Forst	14	16	16	27,2	19,3	20,6	0,3	0,3	0,2
Sonstige	4	5	4	0,1	1,6	0,3	0,1	0,5	0,2
Gesamt	298	344	374	89,4	118,7	117,5	30,0	44,1	44,9

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 21 950 Einwohner* bei einer Fläche von etwa 54 km². Die Industrie ist sehr vielseitig ausgerichtet. Kleine und mittlere Betriebe herrschen vor. Gewichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, dem Maschinenbau und der Metallverarbeitung.

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

*Quelle: it.nrw (Stand 30.08.2019)

Unter dem Arbeitstitel „Baugebiet Karthausen“ beabsichtigt die Stadt Radevormwald ab Ende 2020 ein neues großes Baugebiet zu erschließen und dementsprechend Baugrundstücke über Jahre zu veräußern. Am östlichen Stadtrand von Radevormwald im Bebauungsplangebiet Gewerbegebiet Ost, Bereich Rädereichen, stehen noch einige Gewerbegebiete zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbegebiete beziehen sich auf den Stand Januar 2020)

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

Radevormwald	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
bebaut	102	111	128	11,9	19,2	18,0	19,8	27,8	33,9
WE / TE	97	119	104				11,4	11,9	10,2
unbebaut	40	20	22	6,4	8,5	1,4	4,0	3,7	1,0
Landwirtschaft	8	4	6	3,6	2,9	2,5	0,1	0,1	0,3
Forstwirtschaft	9	9	3	15,3	10,9	1,9	0,2	0,1	0,0
gem. Land/Forst	3	5	0	2,8	78,2	0,0	0,1	1,2	0,0
Sonstige	6	6	4	0,5	0,5	0,5	0,4	1,2	0,4
Gesamt	265	274	267	40,5	120,3	24,3	35,9	45,9	45,9

3.2.10 Gemeinde Reichshof

Reichshof liegt im Südosten des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbarn sind Morsbach, Waldbröl, Nümbrecht, Wiehl, Gummersbach und Bergneustadt. Im Osten grenzt die Gemeinde an den Kreis Olpe und an Rheinland-Pfalz. Höchste Erhebung ist die Silberkuhle mit 514 m über 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 18 680*. 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 in Neugestaltung begriffenen Saunalandschaft, der benachbarte Affen- und Vogelpark mit Indoor-Erlebnishalle und das Skigebiet Blockhaus ein Begriff.

*Quelle: it.nrw (Stand 30.08.2019)

Im Bereich Eckenhausen, Im Grund, ist in den letzten Jahren ein kleines Baugebiet mit 5 Baugrundstücken entwickelt worden. Hier ist derzeit noch 1 Grundstück im Angebot.

Im Jahr 2020 wird die Gemeinde einige Grundstücke im Bereich Brüchermühle, Unter der Heide, zum Verkauf anbieten. Weiter ist beabsichtigt ein neues Baugebiet in Wildbergerhütte, Mühlenberg, zu erschließen. Dort sollen in den kommenden Jahren ca. 12 Baugrundstücke entstehen.

Zusätzlich zu diesem Baugebiet gibt es in den verschiedenen Ortschaften der Gemeinde Reichshof noch diverse Baugrundstücke, die sich in privater Hand befinden und deren Bebauung oder Verkauf daher von den Eigentümern betrieben wird.

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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2020)

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

Reichshof	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
bebaut	145	142	114	32,4	23,1	38,7	25,7	22,8	30,7
WE / TE	15	37	27				1,1	1,8	2,5
unbebaut	46	70	42	4,5	15,8	6,5	1,4	4,9	2,3
Landwirtschaft	31	31	44	23,5	17,9	33,5	0,6	0,3	0,6
Forstwirtschaft	35	47	26	32,4	55,2	13,6	0,6	0,8	0,2
gem. Land/Forst	13	11	15	20,2	17,9	27,8	0,3	0,1	0,4
Sonstige	3	0	6	0,1	0,0	0,9	0,1	0,0	0,0
Gesamt	288	338	274	113,1	130,0	121,0	29,8	30,8	36,7

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 19 520 Einwohner* bei einer Fläche von etwa 63 km². Mit dem Gewerbegebiet Boxberg/Hermesdorf wurde für die Waldbröler Industrie eine verlässliche Grundlage geschaffen. Darüber hinaus ist der Einzelhandels- und Dienstleistungssektor in Waldbröl von Gewicht.

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

*Quelle: it.nrw (Stand 30.08.2019)

Auf Grund der deutlich gestiegenen Baulandnachfrage hat die Stadt Waldbröl ein neues Baugebiet „Heidberg-Süd“ mit 26 neuen Grundstücken oberhalb der Talstraße in Waldbröl ausgewiesen. Ein weiteres Baugebiet mit ca. 55 neuen Baugrundstücken an der Turnerstraße in Waldbröl steht ebenfalls zur Erschließung an. Die Nachfrage richtet sich auch auf geeignete Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau.

Im Bereich des Gewerbeparks „Waldbröl“ stehen zz. noch rund 4 Hektar Gewerbefläche zur Verfügung.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2020)

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

Waldbröl	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
bebaut	120	150	113	15,2	25,6	19,0	20,5	38,9	23,4
WE / TE	36	124	87				2,6	7,6	8,8
unbebaut	71	53	47	9,3	5,5	7,3	4,2	2,7	2,8
Landwirtschaft	19	17	17	19,5	15,3	20,6	0,2	0,3	0,4
Forstwirtschaft	18	29	21	7,2	17,3	12,8	0,1	0,2	0,1
gem. Land/Forst	7	11	8	24,1	17,8	6,6	0,2	0,3	0,1
Sonstige	3	3	1	0,2	1,5	0,4	0,3	0,1	0,0
Gesamt	274	387	294	75,5	83,0	66,6	28,1	50,1	35,5

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 25 150 Einwohner* bei einer Fläche von gut 53 km². Die gemeindliche Produktionspalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie. In Wiehl befinden sich ein Gymnasium, eine 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 30.08.2019)

Im Zuge der Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) werden für den Ortskern von Wiehl einige innenstadtnahe Bereiche städtebaulich neu geordnet. In Bielstein wurde ebenfalls im Rahmen des ISEK der Ortskern umgestaltet. Im Bielsteiner Haus sind dabei neue Wohnungen entstanden. Im Ortsteil Drabenderhöhe wurde für den Umbau des bestehenden Kulturhaus „Siebenbürger“ zum Stadtteilhaus ein Antrag auf Förderung gestellt. Weiter bietet sich in Drabenderhöhe die Möglichkeit, im Anschluss an den neu geschaffenen Kreisverkehr, neue Arbeitsplätze an einem Gewerbestandort anzusiedeln. Auch an weiteren Stellen im gesamten Stadtgebiet entstehen ständig neue Gebäude unter Nutzung von bisherigen Brachflächen. Darüber hinaus werden im gewerblichen Bereich durch Überplanung der bestehenden Gewerbegebiete die bisherigen Standorte optimiert, sodass auch dort Betriebsergänzungen und Erweiterungen möglich sind. Zudem wurde zuletzt der Gewerbestandort Bomig um einen 3,5 Hektar großen Bereich erweitert. Die Stadt Wiehl hat zuletzt eine „Offensive zur Wohnbauflächenentwicklung“ erarbeitet. Ein Konzeptbaustein ist die Erstellung eines Baulückenkatasters, welches sukzessive für die Gesamtstadt aufgestellt wird. Seit November 2018 ist das Baulückenkataster online und es werden nach und nach zum Verkauf stehende Grundstücke im Stadtgebiet veröffentlicht. (Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2020)

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

Wiehl	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
bebaut	180	183	186	28,2	19,0	24,6	32,7	32,5	35,7
WE / TE	91	60	59				13,4	7,2	9,3
unbebaut	68	77	62	6,6	9,8	18,9	3,7	4,1	7,0
Landwirtschaft	13	17	27	8,0	9,9	18,3	0,1	0,2	0,3
Forstwirtschaft	39	23	23	13,9	16,3	10,4	0,2	0,3	0,1
gem. Land/Forst	3	6	9	2,8	5,7	8,2	0,1	0,1	0,1
Sonstige	1	3	3	0,3	0,1	6,7	0,3	0,3	0,6
Gesamt	395	369	369	59,8	60,8	87,2	50,5	44,6	53,1

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 20 980 Einwohner* und ist mit einer Fläche von 118 km² die größte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Elektrotechnische Industrie, Armaturenherstellung, Kabelproduktion, Kunststoff- und Metallverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Das Angebot im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor (Dienststellen der Agentur für Arbeit, des Amtsgerichts, des Finanzamtes sowie der Prüfstelle des TÜV) ist mit rd. 3800 Arbeitsplätzen in Wipperfürth besonders attraktiv.

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

*Quelle: it.nrw (Stand 30.08.2019)

Vor 14 Jahren hat der Rat der Stadt Wipperfürth einen Grundsatzbeschluss zum kommunalen Bau- und Landmanagement in Wipperfürth gefasst. Eine Neuentwicklung von Bauland findet zukünftig nur unter diesen Voraussetzungen statt. Die Ziele gelten für neu zu schaffendes Wohn- und Gewerbebau- und beinhalten u. a. die Sicherung von preiswertem Wohnbauland für junge Familien mit Kindern sowie eine gerechte Verteilung der Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind.

Zurzeit erfolgt die Vermarktung von Wohnbauland in dem Baugebiet Neyetal. Im Kirchdorf Agathaberg vermarktet die kath. Kirche derzeit 13 Baugrundstücke im Bebauungsplanbereich Stationsweg. In Niederklüppelberg existieren Industrieflächen, einige wenige Grundstücksgrößen sind dort individuell gestaltbar.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeblächen beziehen sich auf den Stand Januar 2020)

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

Wipperfürth	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
bebaut	90	90	84	18,6	16,6	61,1	23,7	21,3	19,9
WE / TE	42	54	61				6,0	6,8	7,9
unbebaut	49	49	31	3,0	9,4	4,3	1,9	1,9	1,8
Landwirtschaft	28	18	19	20,1	44,2	40,6	0,4	0,9	0,8
Forstwirtschaft	22	14	18	24,6	14,0	27,5	0,3	0,2	0,4
gem. Land/Forst	5	10	5	21,3	29,7	2,2	0,4	0,7	0
Sonstige	5	7	9	1,5	6,0	0,4	3,2	5,3	0,9
Gesamt	241	242	227	89,1	119,8	136,1	35,9	37,0	31,7

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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bergneustadt	0,000	0,036	0,000	0,199	0,004	0,064
Engelskirchen	0,034	0,018	0,077	0,006	0,062	0,006
Gummersbach	0,145	0,055	0,167	0,082	0,134	0,104
Hückeswagen	0,058	0,371	0,295	0,052	0,031	0,073
Lindlar	0,315	0,658	0,517	0,093	0,754	0,534
Marienheide	0,257	0,097	0,102	0,198	0,117	0,158
Morsbach	0,430	0,149	0,101	0,172	0,415	0,169
Nümbrecht	0,219	0,415	0,389	0,205	0,486	0,612
Radevormwald	0,110	0,181	0,011	0,057	0,060	0,293
Reichshof	0,768	0,507	0,450	0,556	0,341	0,643
Waldbröl	0,250	0,345	0,354	0,184	0,257	0,445
Wiehl	0,219	0,131	0,120	0,122	0,175	0,252
Wipperfürth	0,635	0,631	0,199	0,432	0,854	0,779
OBK	3,440	3,594	2,782	2,358	3,689	4,130

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 abgeholt) enthalten.

Umsatz bei forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Mio. Euro

Gemeinde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bergneustadt	0,146	0,191	0,384	0,285	0,317	0,441
Engelskirchen	0,247	0,218	0,100	0,099	0,111	0,212
Gummersbach	0,778	0,859	0,671	0,347	0,758	0,397
Hückeswagen	0,035	0,006	0,088	0,067	0,132	0,129
Lindlar	0,371	0,403	0,933	0,402	0,379	0,179
Marienheide	0,392	0,185	0,079	0,124	0,062	0,080
Morsbach	0,295	0,125	0,254	0,334	0,248	0,331
Nümbrecht	0,193	0,285	0,162	0,163	0,189	0,265
Radevormwald	0,042	0,059	0,098	0,169	0,117	0,016
Reichshof	0,746	0,764	0,470	0,573	0,776	0,175
Waldbröl	0,400	0,179	0,151	0,082	0,228	0,128
Wiehl	0,205	0,317	0,105	0,184	0,313	0,130
Wipperfürth	0,076	0,066	0,187	0,334	0,218	0,393
OBK	3,926	3,657	3,682	3,163	3,847	2,877

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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bergneustadt	0,075	0,011	0,000	0,083	0,032	0,079
Engelskirchen	0,045	0,189	0,064	0,040	0,042	0,040
Gummersbach	0,179	0,383	0,238	0,206	0,146	0,237
Hückeswagen	0,080	0,005	0,232	0,205	0,322	0,320
Lindlar	0,385	0,338	0,243	0,051	0,010	0,615
Marienheide	0,405	0,096	0,380	0,046	0,022	0,434
Morsbach	0,182	0,119	0,128	0,493	0,543	0,303
Nümbrecht	0,234	0,177	0,136	0,254	0,272	0,213
Radevormwald	0,017	0,210	0,108	0,018	1,179	0,000
Reichshof	0,495	0,325	0,466	0,320	0,146	0,378
Waldbröl	0,161	0,213	0,166	0,237	0,284	0,104
Wiehl	0,091	0,176	0,116	0,041	0,070	0,094
Wipperfürth	0,062	0,142	0,364	0,354	0,687	0,038
OBK	2,411	2,384	2,641	2,348	3,754	2,854

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

Umsatz bei unbebauten Grundstücken in Mio. Euro

Gemeinde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bergneustadt	2,174	1,172	1,703	4,536	1,773	1,750
Engelskirchen	1,838	1,832	1,84	2,691	3,018	3,984
Gummersbach	4,653	3,374	10,68	5,591	7,173	9,455
Hückeswagen	1,047	2,577	3,593	1,907	5,117	1,842
Lindlar	9,350	3,123	6,659	3,243	2,854	2,918
Marienheide	2,503	1,098	1,267	2,245	3,016	5,155
Morsbach	0,264	1,884	0,941	1,411	1,458	1,260
Nümbrecht	2,312	2,259	2,775	2,838	6,357	4,961
Radevormwald	2,159	2,304	1,213	4,041	3,670	0,492
Reichshof	2,608	3,006	1,722	1,441	4,923	2,258
Waldbröl	3,181	2,335	3,379	4,199	2,667	2,782
Wiehl	4,687	3,897	2,994	3,693	4,093	7,308
Wipperfürth	2,686	1,994	2,115	1,858	1,883	1,784
OBK	39,462	30,855	40,881	39,694	48,002	45,949

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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bergneustadt	15,986	12,754	19,571	21,576	20,506	17,080
Engelskirchen	22,685	20,228	29,851	24,921	29,175	27,465
Gummersbach	67,136	53,005	77,185	68,767	83,549	80,864
Hückeswagen	14,582	13,886	14,298	19,247	27,448	17,270
Lindlar	25,444	24,771	23,031	24,617	28,729	39,774
Marienheide	15,932	14,284	13,125	14,892	16,521	21,026
Morsbach	10,668	6,668	7,850	12,100	10,928	13,449
Nümbrecht	17,614	14,297	20,972	21,888	31,071	29,284
Radevormwald	30,783	25,317	33,776	19,826	27,791	35,549
Reichshof	20,651	19,377	19,400	25,727	22,769	30,585
Waldbröl	23,231	21,289	25,465	20,461	38,905	23,911
Wiehl	29,305	35,049	40,125	32,747	32,521	35,575
Wipperfürth	17,206	14,337	21,783	23,688	21,317	20,863
OBK	311,223	275,262	346,432	330,457	391,229	392,695

3.5 Wohnungseigentum

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

Umsatz bei Wohnungs- und Teileigentum in Mio. Euro

Gemeinde	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bergneustadt	3,683	9,19	2,305	3,110	3,102	4,261
Engelskirchen	5,139	3,714	4,303	5,031	9,989	8,439
Gummersbach	12,745	9,664	20,188	27,006	14,852	14,474
Hückeswagen	6,551	3,959	4,703	5,690	9,586	3,781
Lindlar	6,814	4,546	10,942	10,914	7,998	25,230
Marienheide	1,357	1,316	1,625	3,353	2,279	3,429
Morsbach	0,310	0,120	0,238	0,798	1,054	1,133
Nümbrecht	6,548	5,807	7,847	4,583	5,190	9,790
Radevormwald	10,42	5,350	4,959	11,423	11,87	10,245
Reichshof	1,242	0,335	2,214	1,104	1,822	2,523
Waldbröl	3,082	1,501	3,421	2,637	7,623	8,545
Wiehl	4,965	5,835	10,403	13,419	7,211	9,299
Wipperfürth	6,454	5,879	6,141	6,043	6,815	7,941
OBK	69,310	57,216	79,289	95,112	89,392	109,089

Geldumsatz von Wohnungseigentum in 2019**ETW in Mehrfamilienhäusern oder
in gemischt genutzten Gebäuden**

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Bergneustadt	26	2,16
Engelskirchen	33	5,07
Gummersbach	118	11,93
Hückeswagen	21	2,65
Lindlar	79	21,17
Marienheide	35	2,98
Morsbach	3	0,26
Nümbrecht	40	8,54
Radevormwald	91	9,19
Reichshof	14	1,15
Waldbröl	72	7,53
Wiehl	44	6,83
Wipperfürth	42	4,80
OBK	618	84,27

ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Bergneustadt	12	1,73
Engelskirchen	15	2,24
Gummersbach	14	1,48
Hückeswagen	1	
Lindlar	11	1,18
Marienheide	3	0,27
Morsbach	3	0,41
Nümbrecht	7	0,89
Radevormwald	10	1,05
Reichshof	9	0,78
Waldbröl	7	0,69
Wiehl	9	1,60
Wipperfürth	18	3,13
OBK	119	15,60

Geldumsatz von Teileigentum

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio. €
Bergneustadt	3	0,25
Engelskirchen	4	0,87
Gummersbach	9	0,57
Hückeswagen	11	0,98
Lindlar	7	2,35
Marienheide	0	
Morsbach	0	
Nümbrecht	4	0,36
Radevormwald	3	0,01
Reichshof	3	0,52
Waldbröl	6	0,14
Wiehl	3	0,44
Wipperfürth	1	
OBK	54	6,49

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 (2019: 32 Kauffälle, Flächenumsatz: 23,12 ha).

Umsatz bei Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken in Mio. Euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
OBK	5,267	4,135	3,634	6,363	11,183	4,311

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	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bergneustadt	0,218	0,000	0,032	0,104	0,150	0,046
Engelskirchen	0,008	0,441	0,281	0,061	0,594	0,035
Gummersbach	0,032	0,136	0,083	0,000	0,137	0,473
Hückeswagen	1,346	0,836	0,763	1,532	2,167	1,404
Lindlar	0,672	0,635	2,682	0,400	1,102	0,424
Marienheide	0,022	0,008	0,220	0,088	0,003	0,157
Morsbach	0,193	0,119	0,074	0,077	0,245	0,275
Nümbrecht	0,692	0,363	1,642	0,114	0,548	0,234
Radevormwald	0,662	1,168	2,467	0,361	1,249	0,442
Reichshof	0,009	0,007	0,142	0,052	0,000	0,025
Waldbröl	0,883	0,928	0,096	0,287	0,135	0,005
Wiehl	0,166	0,259	1,119	0,307	0,263	0,574
Wipperfürth	3,098	0,643	1,459	3,168	5,267	0,946
OBK	8,001	5,543	11,060	6,551	11,861	5,039

4 Unbebaute Grundstücke

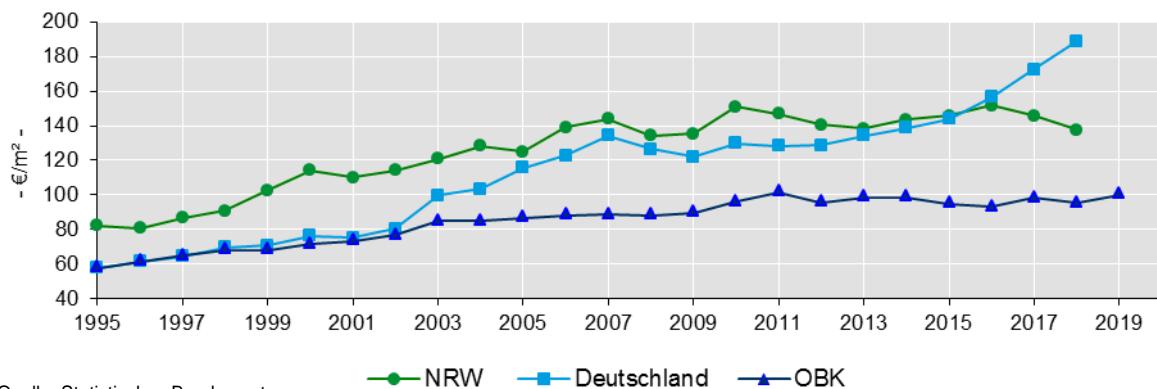
4.1 Individueller Wohnungsbau

Es konnte kein signifikanter Unterschied des Preisniveaus zwischen I- oder II-geschossiger Bauweise des individuellen Wohnungsbau festgestellt werden. Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt verschiedenen Einflüssen, wie u. a. der allgemeinen Wirtschaftssituation und dem Kapitalmarkt. Von 375 Kauffällen wurden 40 Fälle als Ausreißer nicht berücksichtigt.

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Bauland	100,30	±44,1	94,30	335	770

Nachfolgend werden die durchschnittlichen Baulandpreise der jeweiligen Jahre von Oberberg (OBK), NRW und dem Bund gegenüber gestellt. Die Werte für NRW und des Bundes lagen für 2019 noch nicht vor.

Vergleich durchschnittlicher Baulandpreise OBK / NRW / Bund



Quelle: Statistisches Bundesamt

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

inTsd. €	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				OBK	
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei	Wal	
bis 25	0	3	0	0	2	7	0	3	0	4	2	7	1	29
25 bis 50	0	4	4	2	2	14	1	5	7	9	10	13	6	77
50 bis 75	0	6	1	3	10	12	9	11	5	6	16	4	11	94
75 bis 100	4	3	0	4	8	16	5	3	2	2	16	4	2	69
100 bis 125	1	11	1	2	6	9	9	6	2	1	1	1	3	53
125 bis 150	0	1	0	0	12	3	3	2	1	1	2	0	1	26
150 bis 175	3	1	0	0	1	1	1	4	1	0	1	0	1	14
175 bis 200	1	0	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	5
200 bis 225	0	1	0	0	0	2	0	2	0	0	1	2	0	8
gesamt	9	30	7	11	41	65	29	36	19	23	49	31	25	375

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 Wohnungsbau vergleichbar sind.

4.3 Gewerbliche Bauflächen

Das Preisniveau im Bereich des Gewerbebaulandes war im Oberbergischen Kreis in den letzten Jahren relativ konstant. Es konnte in 2019 keine Preisentwicklung für gewerbliches Bauland festgestellt werden, so dass die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland weitestgehend unverändert übernommen wurden.

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Gewerbe- bauland (epf)	43,00	±11,90	43,25	15	3100

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

Es liegen insgesamt 28 auswertbare Verträge für derartige Flächen (Jahrgänge 2007 – 2019) vor, die ca. das 2-fache des umliegenden Mischgebietspreises erzielten. Das Verhältnis zu den Gewerbebaulandwerten betrug etwa 5:1. Abbruchkosten wurden ggf. erfragt und berücksichtigt (dem Kaufpreis zugerechnet).

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

4.4.1 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2019 mit 235 Fällen rd. 14 % weniger forstwirtschaftliche Kaufverträge wie im Vorjahr abgeschlossen. Der Umsatz dieser Flächen betrug rd. 226 Hektar (-13 %), was rd. 0,6 % der Waldfläche des Kreises entspricht. Von den 235 Kauffällen wurden rd. 18 % im Nordkreis mit einem Flächenanteil von 22 %, 35 % im mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil rd. 38 %) und 47 % im Südkreis (Flächenanteil 40 %) abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1000 m² betrug. Von den verbleibenden 207 Kauffällen bezogen sich rd. 30 % auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.

Aus den Daten von 2017, 2018 und 2019 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)	0,46	±0,07	0,48	37	3900

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 29.01.2020 einen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 01.01.2020 von 0,45 €/m².

Bodenrichtwert für forstwirtsch. Flächen ohne Aufwuchs zum Stichtag 01.01.2020: 0,45 €/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 2019er Datenmaterial konnten folgende Werte (Boden mit Aufwuchs) ermittelt werden:

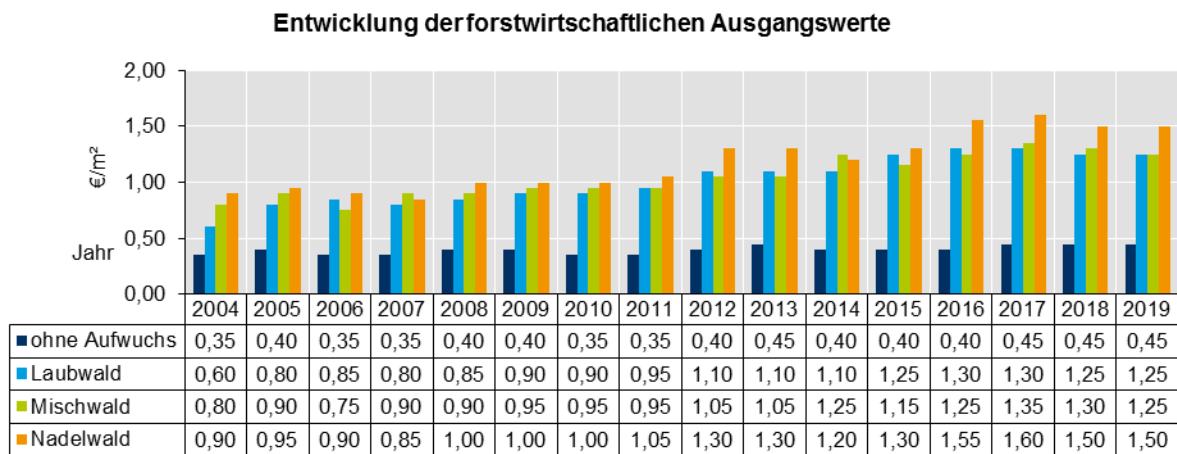
Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard-abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Laubwald	1,25	±0,40	1,30	39	3900
Mischwald	1,25	±0,40	1,15	89	8700
Nadelwald	1,50	±0,60	1,35	48	4100

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

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigte auf der Basis der Werte von 2018 und 2019 keine signifikanten Unterschiede. Des Weiteren konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße nachgewiesen werden.

Die aktuelle Situation (Trockenheit und Borkenkäfer) hat vermutlich dazu geführt, dass weniger Nadelwaldbestände veräußert wurden. Eine signifikante Senkung der Kaufpreise konnte bisher jedoch nicht festgestellt werden.

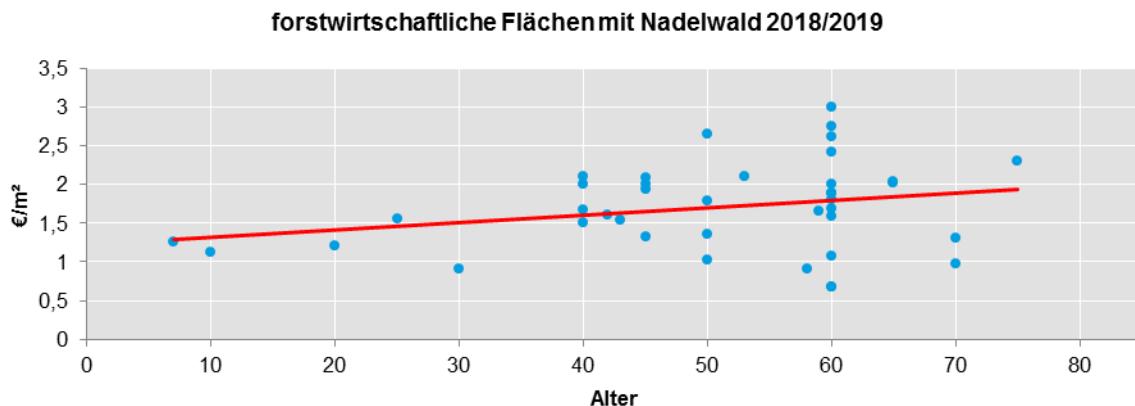
Nachfolgend ist die Preisentwicklung der durchschnittlichen forstwirtschaftlichen Preise für die unterschiedlichen Aufwuchsarten dargestellt:



Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 13 Kauffälle von **forstwirtschaftlichen Flächen** aus den Jahren 2010 bis 2015 (2013, 2016 bis 2019 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	±0,44	0,86	13	20

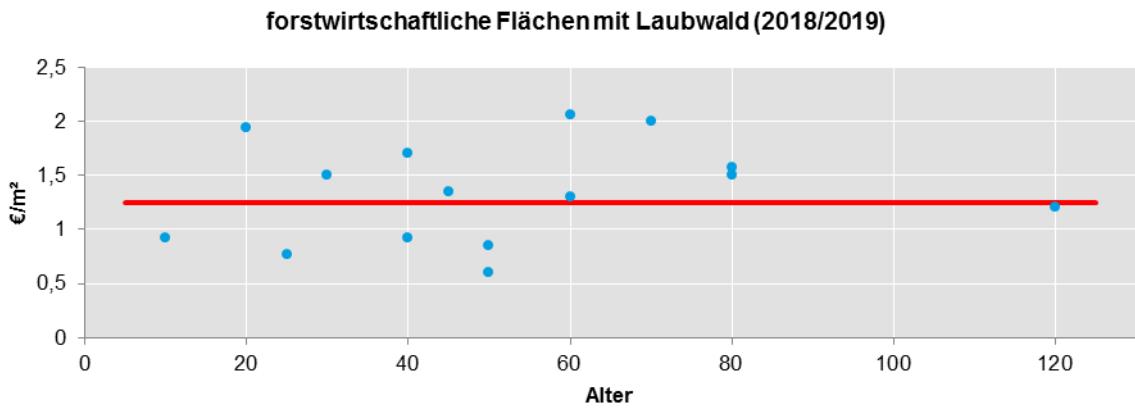
Lediglich bei den forstwirtschaftlichen Flächen mit Nadelwald konnte eine Altersabhängigkeit* festgestellt werden:



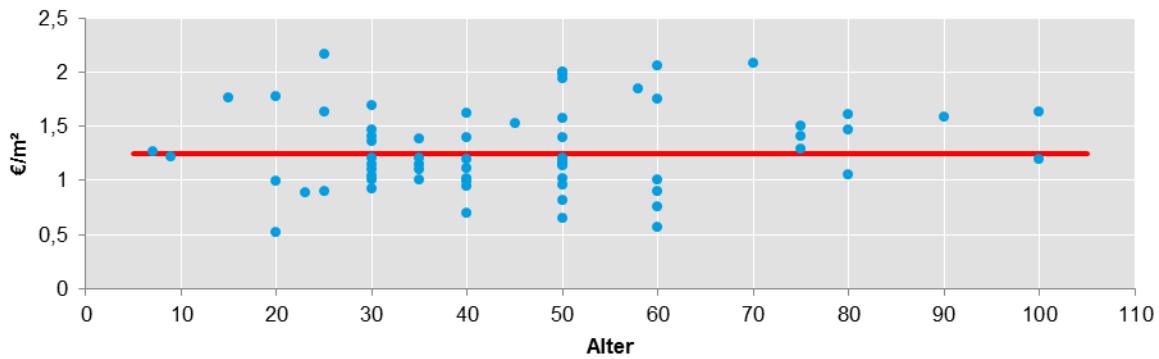
Daraus abgeleitet ergeben sich folgende Werte:

Nadelwaldbestand incl. Bodenwert (2018/2019)

Alter in Jahre	10	20	30	40	50	60	70	80
Wert in €/m ²	1,30	1,39	1,47	1,55	1,63	1,71	1,79	1,87



forstwirtschaftliche Flächen mit Mischwald (2018/2019)



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

4.4.2 Landwirtschaftliche Flächen

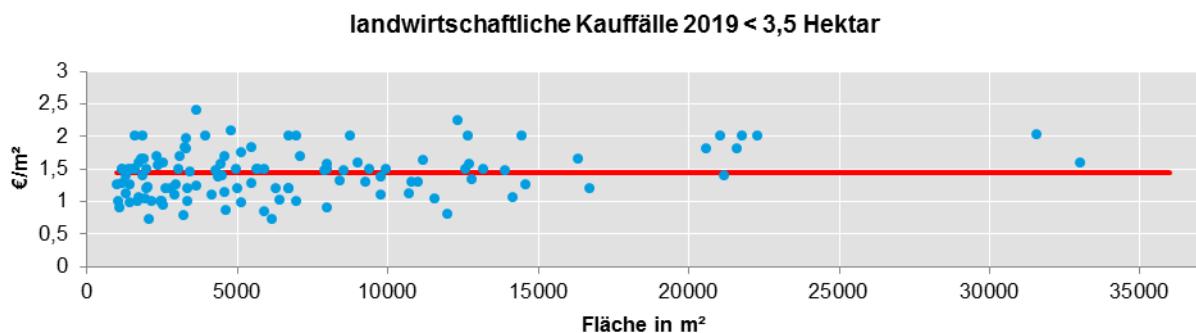
Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2019 rd. 163,6 Hektar. Das entspricht 0,5 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises.

Es wurden keine reinen Ackerflächen verkauft (Angabe der Käufer).

Die als Acker eingestuften 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 2019 standen insgesamt 160 Kauffälle zur Verfügung; für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 117 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 2019 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Acker-/Grünland	1,42	±0,36	1,47	117	6900

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 29.01.2020 einen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 01.01.2020 von 1,45 €/m² (bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl 38).

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2020: 1,45 €/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 2019 ca. 59 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis (Flächenanteil 55 %), 23 % aus dem mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil 19 %) und 18 % aus dem Nordkreis (Flächenanteil 26 %) stammen.

4.4.3 Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Aus den Daten von 2019 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard-abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
gemischte Land- und Forstwirtschaft	1,30	±0,53	1,20	69	14 000

Die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,3 Hektar und rd. 75 Hektar.

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



4.4.4 Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

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

Aus den Daten von 2019 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard-abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen	2,65	±1,45	2,30	58	5200

Dieser Wert liegt rd. 5 % unter dem Vorjahresniveau.

Nachfolgende Grafik zeigt das Verhältnis von den höherwertigen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen zum landwirtschaftlichen Richtwert. Im 10-jährigen Durchschnitt beträgt das Verhältnis ca. 2:1, d.h. die höherwertigen land- oder forstwirtschaftlichen Flächen werden etwa 2-mal so hoch gehandelt wie die normalen landwirtschaftlichen Flächen.



4.4.5 Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 30 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2018 zugrunde gelegt werden, in 2019 ist kein Kauffall vorhanden.

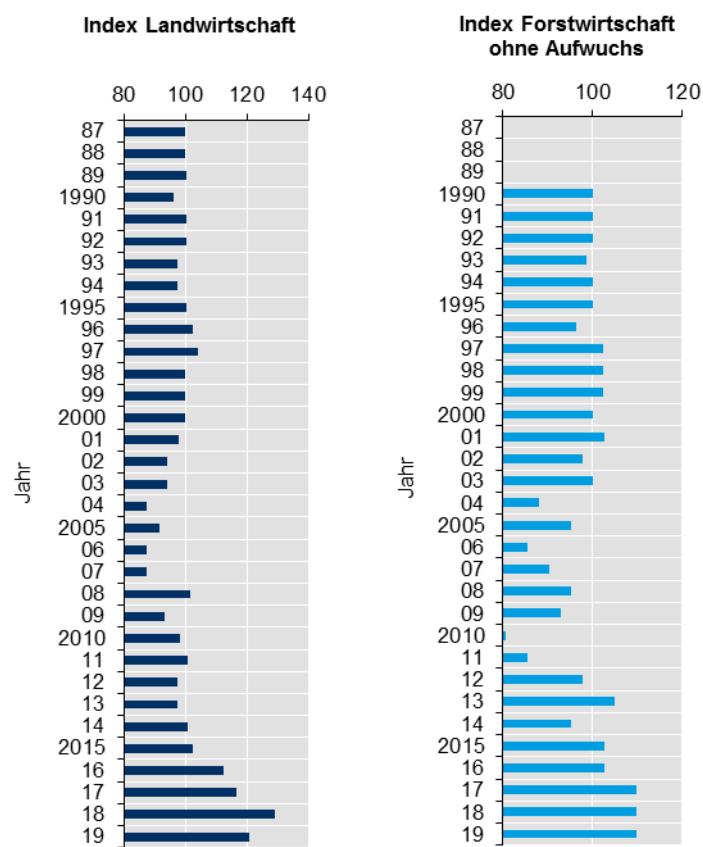
Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die gewerblicher oder privater Nutzung zugeordnet wurden. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Entfernung zum nächsten Siedlungsgebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Abhängigkeiten zeigten sich hingegen bei der Art der Nutzung (private 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 2010 - 2018 (Privat: 2019 keine KV) bzw. 2002 - 2017 (Gewerbe: 2014 bis 2016, 2018, 2019 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standardabweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Private Teichanlagen	2,60	±1,15	2,45	22	2600
Gewerbliche Teichanlagen	4,15	±2,65	3,70	8	6400

4.4.6 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Index 2000=100		
Jahr	Landwirtschaft	Forstwirtschaft - ohne Aufwuchs
87	100,00	
88	100,00	
89	100,43	
1990	96,17	100,00
91	100,43	100,00
92	100,43	100,00
93	97,45	98,75
94	97,45	100,00
1995	100,43	100,00
96	102,55	96,25
97	104,26	102,50
98	100,00	102,50
99	100,00	102,50
2000	100,00	100,00
01	97,87	102,68
02	94,05	97,79
03	94,05	100,24
04	87,39	88,01
2005	91,55	95,35
06	87,39	85,57
07	87,39	90,46
08	101,54	95,35
09	93,21	92,90
2010	98,21	80,68
11	100,70	85,57
12	97,38	97,79
13	97,38	105,13
14	100,70	95,35
2015	102,37	102,68
16	112,36	102,68
17	116,52	110,02
18	129,00	110,02
19	120,68	110,02



4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

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

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

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

4.5.1 Bauerwartungsland für Wohnbauflächen

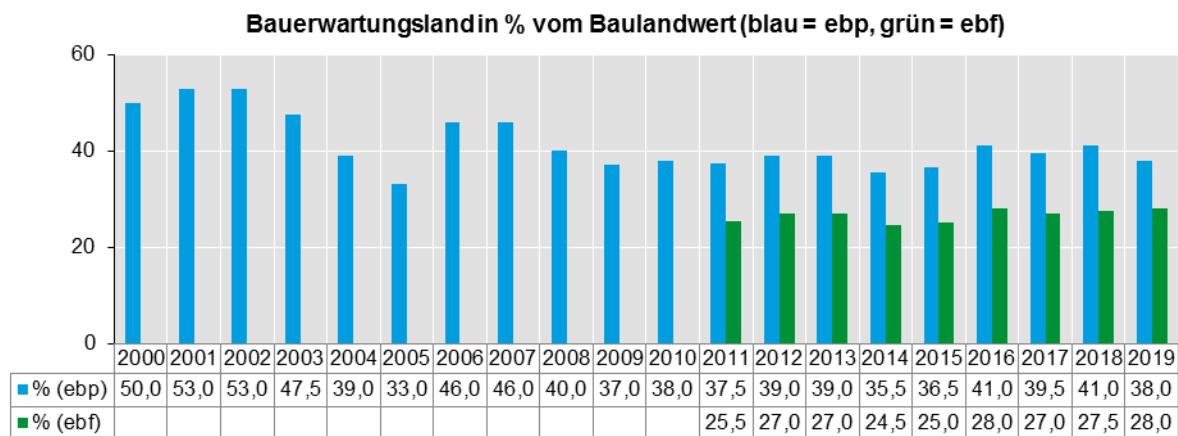
Die folgenden Werte beziehen sich auf Bauerwartungsland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2016 - 2019):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard-abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m²
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebf)	28,0	±11,0	25,5	24	11 - 41

Die folgenden Werte beziehen sich auf Bauerwartungsland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2016-2019):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard-abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m²
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebp)	38,0	±17,0	32,5	24	11 - 41

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Bauerwartungsland im langjährigen Vergleich:



4.5.2 Rohbauland für Wohnbauflächen

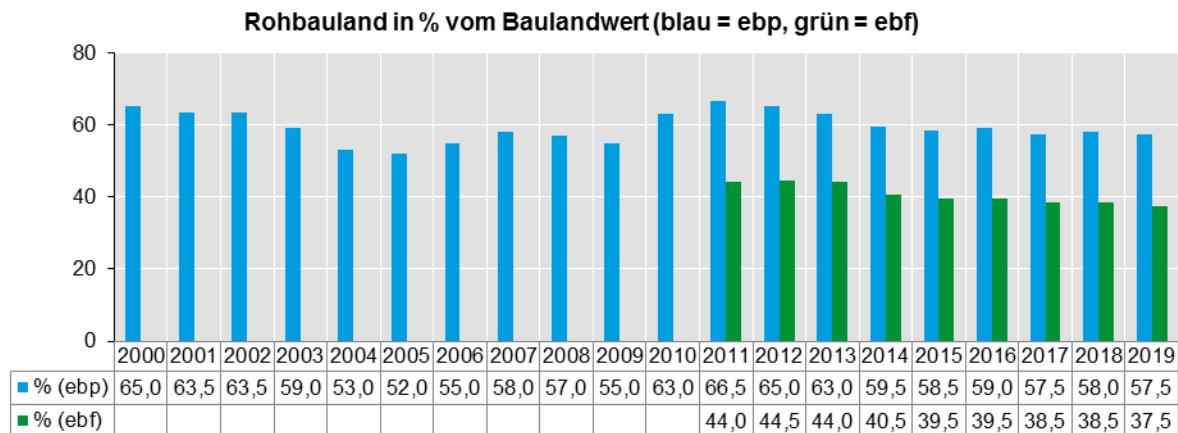
Die folgenden Werte beziehen sich auf Rohbauland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2015 - 2019):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard-abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebf)	37,5	±21,5	38,5	21	7 - 70

Die folgenden Werte beziehen sich auf Rohbauland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2015 – 2019):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard-abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebp)	57,5	±33,0	58,0	21	7 - 70

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Rohbauland im langjährigen Vergleich:



4.5.3 Bauerwartungsland und Rohbauland für Gewerbebauflächen

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

Aus den Daten von 2016 - 2019 wurden folgende Werte ermittelt:

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in €/m²	Standard-abweichung ± in €/m²	Median in €/m²	Anzahl	mittlere Fläche in m²
Bauerwartungsland bzw. Rohbauland für Gewerbe	8,65	±4,00	6,10	23	14 300

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 - 2019 (2015 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	2,35	±1,35	1,95	20	5900

Die veräußerten Flächen reichten von 550 m² bis 24 500 m² (Median 2720 m²). Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

4.6.2 Abbauland

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

Aus den Daten von 2002 - 2017 (2008, 2009, 2013, 2016, 2018, 2019 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
Abbauland	4,60	±3,40	4,25	19	9300

Der Mittelwert bezieht sich auf den Bodenwert incl. des Wertes des Abbaumaterials. Die veräußerten Flächen reichten von 360 m² bis 63 560 m². Ein Einfluss der Flächengröße war statistisch nicht nachweisbar.

4.6.3 Ver- und Entsorgungsflächen

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

Aus den Daten von 2012 - 2019 (2018 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 Ent- sorgungsflächen	3,50	±1,60	3,45	24	3200

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

4.6.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen

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

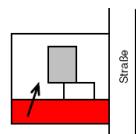
Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 361 Kauffälle der Jahre 2015 bis 2019 untersucht und in Relation zum benachbarten Bodenrichtwert (ebf) gebracht.

	Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]*	Standardab- weichung [%]*	Median [%]*	Anzahl
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken					
a.) Baurechtlich erforderliche Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen					
	2015 - 2019	85	± 43	90	42
2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke					
Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks <u>wesentlich</u> verbessert bzw. ermöglicht wird					
	2015 - 2019	73	± 37	74	49
3.) Straßenlandrückveräußerungen an Anlieger					
Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilstücke als Vorgartenland oder Stellfläche					
	2015 - 2019	53	± 27	50	61

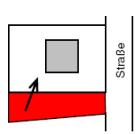
* = bezogen auf den nächstgelegenen Bodenrichtwert

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

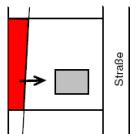
1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken



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



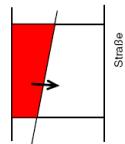
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)



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

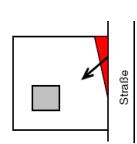
Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
2008	86	41	21
2009	84	47	27
2010	86	57	31
2011	71	60	38
2012	87	61	37
2013	88	60	40
2014	86	56	40
2015	84	62	39
2016	92	65	37
2017	90	70	38
2018	87	65	43
2019	85	66	44

2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke



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

3.) Straßenlandrückveräußerungen an Anlieger



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

Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
2008	91	49
2009	90	49
2010	87	50
2011	80	51
2012	80	54
2013	80	53
2014	90	53
2015	89	51
2016	90	48
2017	87	50
2018	76	52
2019	73	53

4.7 Bodenrichtwerte

4.7.1 Definition und allgemeine Informationen

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

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

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

Die Bodenrichtwerte werden im Rahmen einer speziell einberufenen Sitzung vom Gutachterausschuss beschlossen und bis zum 31. März veröffentlicht. Die Art der Veröffentlichung und das Recht, dass jedermann (von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses) Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten kann, ist ortsüblich bekannt zu machen. Mündliche Standardauskünfte sind gebührenfrei. Auskünfte und Beratungen größeren Umfangs oder schriftlicher Art werden gegen Gebühr erteilt.

Die Bodenrichtwerte bzw. Bodenrichtwertzonen des Oberbergischen Kreises sind gemeindeweise auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte dargestellt bzw. im Internet unter www.boris.nrw.de, www.bodenrichtwerte-boris.de oder unter <https://rio.obk.de> 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 RaumInformation Oberberg. 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 1.1.2020) finden Sie u.a. folgende Geoinformationen: Luftbilder, Flächennutzungspläne, Trinkwasserschutzonen, 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 Einzel-lagen und Splittersiedlungen handelt und eine Einzelbewertung im Rahmen der Bodenrichtwertfestlegung nicht vorgenommen werden soll, wurde für die Oberbergischen Gemeinden das folgende, aus der Bewertungspraxis abgeleitete Verfahren angewandt:

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

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

Die Nachbarschaft zwischen bebauten Außenbereichsflächen und Dorflagen wurde im Rahmen der erstmaligen Zonierung der Bodenrichtwerte auf ein Gemeindegebiet eingegrenzt und innerhalb des-sen 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 Bodenrichtwertzonen ist eine Ausweisung als MD bzw. W-Lage mit I- bis II-geschossiger offener Bauweise und einer Richtwertgrundstücksgröße von 600 m² gemeinsam.

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

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

4.7.3 Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Bauflächen

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

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

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

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

4.7.4 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 2020er 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 01.01.2020

für Wohnbauflächen sowie der daraus abgeleiteten Werte

(alphabetisch)

Gemeinde Ortschaft	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			prozentual abgeleitete ASB-Werte (70%)			prozentual abgeleitete Werte 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]	gute Lage [€m²]	mittlere Lage [€m²]
Bergneustadt									
Bergneustadt	120	105	85						
	400620	405220	404520						
	Gartenstr.	Pernze	Hackenberg						
dörfliche Lagen	95	70	60	65	50	-	40	19	14
	410120	412720	412120						
	Belmicke	Brelöh	Hüngringhausen						
Engelskirchen									
Engelskirchen	165	125	105						
	802420	813720	818020						
	Hardt	Ründeroth	Loope						
dörfliche Lagen	110	95	85	75	65	-	60	22	19
	806820	810120	820320						
	Schnellenbach	Stieffelhagen	Vordersteimel						
Gummersbach									
Gummersbach	210	125	95						
	1200820	1210520	1212020						
	Emmastr. / Idastr.	Alexander- Flemming- Str.	Reininghausen						
dörfliche Lagen	115	95	80	80	65	-	55	23	19
	1218520	1213520	1252120						
	Lantenbach	Gummeroth	Lobscheid						
Hückeswagen									
Hückeswagen	190	155	135						
	1601420	1606320	1602720						
	Brüder-Grimm- Str.	Wiehagen / Am Raspenhaus	Pixberger Str. / Frohnhauser Weg						
dörfliche Lagen	155	125	95	110	90	80	65	31	25
	1601120	1617620	-						
	Kleineichen	Pleuse	(fiktiv)						
Lindlar									
Lindlar	190	145	-						
	2001220	2000520							
	Schwalbenweg	Am Weilsberg							
dörfliche Lagen	150	130	85	105	90	75	60	30	26
	2046420	2067620	2010920						
	Schönenborn	Frielingsdorf	Breun						

Fortsetzung der gebietstypischen Werte für Wohnbauflächen

Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2020

für Wohnbauflächen sowie der daraus abgeleiteten Werte

(alphabetisch)

Die nachfolgende Tabelle enthält die gebietstypischen Bodenrichtwerte für Gewerbebau land. Sie zeigt das Preisniveau von Gewerbebau land 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 01.01.2020

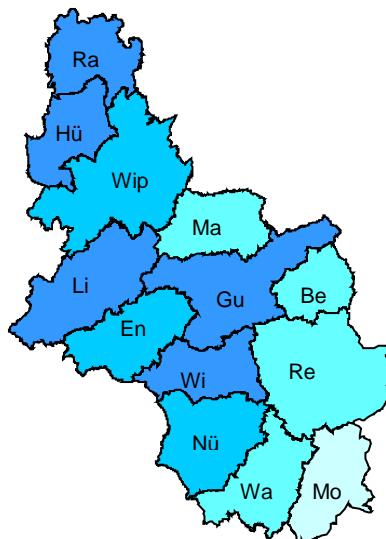
für gewerbliche Bauflächen

(alphabetisch)

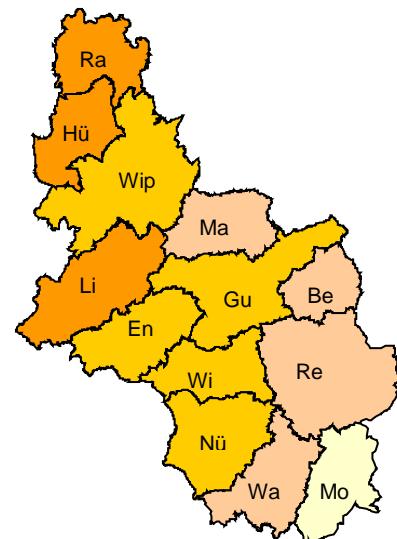
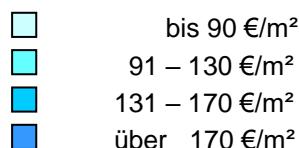
<u>Stadt / Gemeinde</u>	gute Lage [€m² / BRW-Nr. / Position]	mittel/gut Lage [€m² / BRW-Nr. / Position]	mittlere Lage [€m² / BRW-Nr. / Position]	mäßig/mittel Lage [€m² / BRW-Nr. / Position]	mäßige Lage [€m² / BRW-Nr. / Position]
<u>Bergneustadt</u>	40 401816 Dörpsestr. / Lingesten		35 405818 Pernze		25 412311 Hackewiese
<u>Engelskirchen</u>	55 815118 Büchlerhausen		45 822018 Overather Str.		35 813311 Oststr.
<u>Gummersbach</u>	50 1213419 Herreshagen	40 1234519 Rebbelroth	35 1246011 Dieringhauser Str.	30 1221218 Niedernhagen	25 1262014 Wegescheid
<u>Hückeswagen</u>	55 1605017 Winterhagen		40 1633419 Kobeshofen		30 1633118 Mühlenberg
<u>Lindlar</u>	60 2021820 Klause		40 2024320 Bolzenbach		30 2017120 Niederhubbach
<u>Marienheide</u>	45 2411218 Rodt		35 2400411 Am Krüenberg		25 2421911 Hüttenermühle
<u>Morsbach</u>	35 2804617 Lichtenberg (Nordwest)		25 2810011 Schlechtlingen		20 2820311 Erblingen
<u>Nümbrecht</u>	40 3226518 Elsenroth		30 3204519 Gaderoth / Breunfeld		25 3213311 Malzhausen
<u>Radevormwald</u>	55 3604119 Radevormwald / Rädereichen		40 3601811 Industriestr.		30 3614411 Dahlerau
<u>Reichshof</u>	45 4044119 Wehnrat		30 4005511 Euelerhammer	25 4021419 Blankenbacher Str.	20 4004818 Am Bahnhof
<u>Waldbröl</u>	40 4412018 Friedrich-Engels-Str.		35 4411818 Industriestr.		30 4403818 Morsbacher Str.
<u>Wiehl</u>	60 4814720 Am Verkehrskreuz / Bomig-West	45 4814920 Albert-Einstein-Str. / Bomig-Ost	35 4801118 Ohlerhammer		30 4807014 Mühlen
<u>Wipperfürth</u>	50 5272320 Hämmern		40 5200820 Am Stauweiher		30 5236418 Egerpohl

4.7.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe

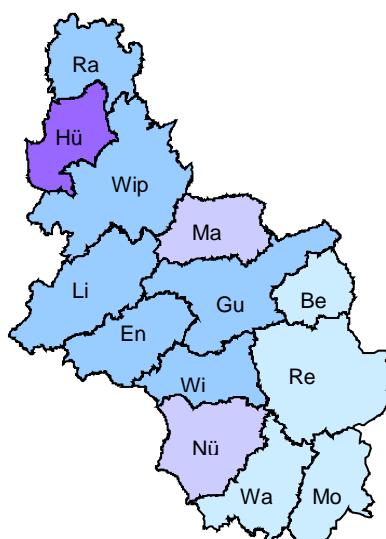
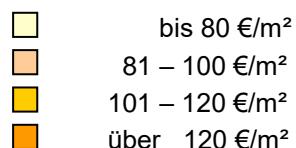
Nachfolgende Grafik zeigt die Durchschnittswerte in den entsprechenden Lagen:



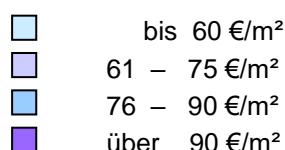
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau –
gute Wohnlage (jeweilige Hauptgemeindeorte)



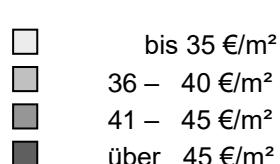
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau –
mittlere Wohnlage (Hauptgem.ort/Dorflage)



Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau –
mäßige Wohnlage (Dorflagen)



Gewerbebau land, gute Lage



4.7.6 Umrechnungskoeffizienten

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

Der Schwerpunkt der veräußerten Grundstücksflächen für Wohn- und Mischgebiete im Oberbergischen Kreis liegt zwischen 400 und 1150 m². Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 710 m². Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1000 m² und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 765 Kauffälle der Jahre 2017 und 2019 untersucht.

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

Aus dem Datenmaterial ergab sich folgende lineare Abhängigkeit:

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

Das untersuchte Datenmaterial beinhaltet zwar Flächen zwischen 200 und 1300 m², sollte auf Grund der Streuung jedoch lediglich in einem Bereich von 400 bis 1100 m² angewandt werden. Für darüber hinaus gehende Flächen sollte ggf. eine sinnvolle Aufteilung zwischen Vorder- und Hinterlandflächen vorgenommen werden.

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

Anwendungsbeispiel der obigen Formel:

Bewertungsgrundstück: 450 m²

Bodenrichtwertgrundstück: 600 m²

Bodenrichtwert: 130 €/m², W-o-II-600

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

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

Umrechnung:

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

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

Tabelle: Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte

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

Anwendungsbeispiel:

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

Umrechnung:
 $130 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = 136,50 \text{ €/m}^2$

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).

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

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

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

Ifd. 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 (**x₂**) 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 (**x₂**) 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!)
- × = Multiplikationszeichen

Berechnungsbeispiel (für Grundstücke bis 60 m Tiefe):

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

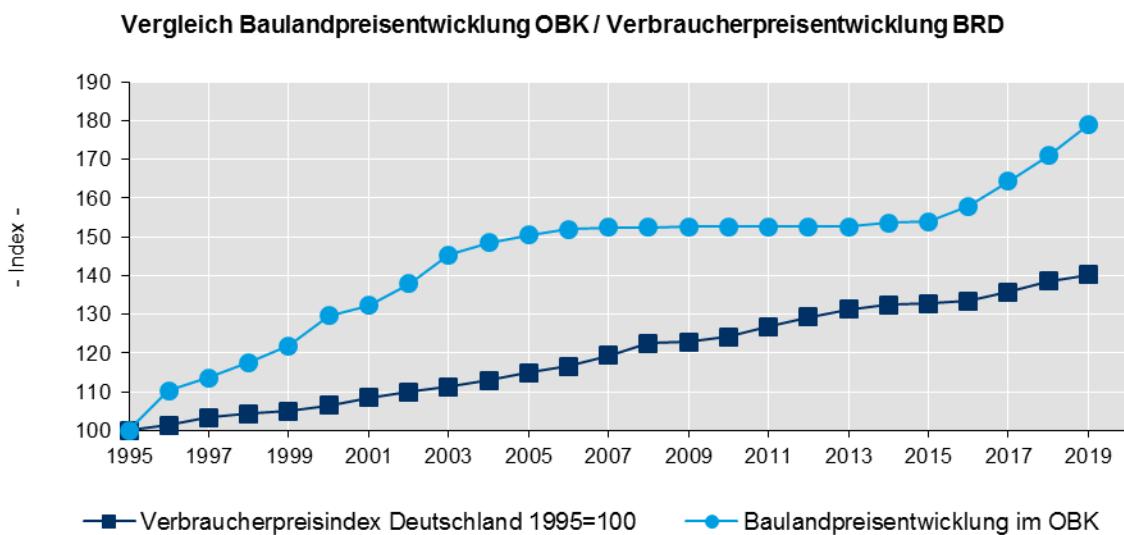
4.7.8 Indexreihen

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

Jahr	1995 = 100	2010 = 100
1960	11,2	7,3
1961	12,1	7,9
1962	13,0	8,5
1963	14,1	9,2
1964	15,2	10,0
1965	16,4	10,8
1966	17,7	11,6
1967	19,2	12,6
1968	20,7	13,5
1969	22,4	14,6
1970	24,1	15,8
1971	26,1	17,1
1972	28,2	18,4
1973	30,4	19,9
1974	32,8	21,5
1975	35,5	23,2
1976	38,3	25,1
1977	42,2	27,6
1978	48,5	31,7
1979	55,7	36,5
1980	64,1	42,0
1981	76,9	50,4
1982	76,9	50,4
1983	76,9	50,4
1984	76,9	50,4
1985	76,9	50,4
1986	76,9	50,4
1987	76,9	50,4
1988	76,9	50,4
1989	76,9	50,4

Jahr	1995 = 100	2010 = 100
1990	76,9	50,4
1991	83,9	55,0
1992	84,3	55,2
1993	94,8	62,1
1994	97,3	63,7
1995	100,0	65,5
1996	110,3	72,2
1997	113,6	74,4
1998	117,5	77,0
1999	121,9	79,9
2000	129,6	84,9
2001	132,4	86,7
2002	137,9	90,3
2003	145,3	95,2
2004	148,5	97,2
2005	150,6	98,6
2006	151,9	99,5
2007	152,5	99,9
2008	152,5	99,9
2009	152,7	100,0
2010	152,7	100,0
2011	152,7	100,0
2012	152,7	100,0
2013	152,7	100,0
2014	153,6	100,6
2015	153,9	100,8
2016	158,0	103,5
2017	164,4	107,6
2018	171,0	112,0
2019	178,9	117,2

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



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

4.7.9 Bodenrichtwertinformationssysteme BORISplus.NRW und BORIS-D

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

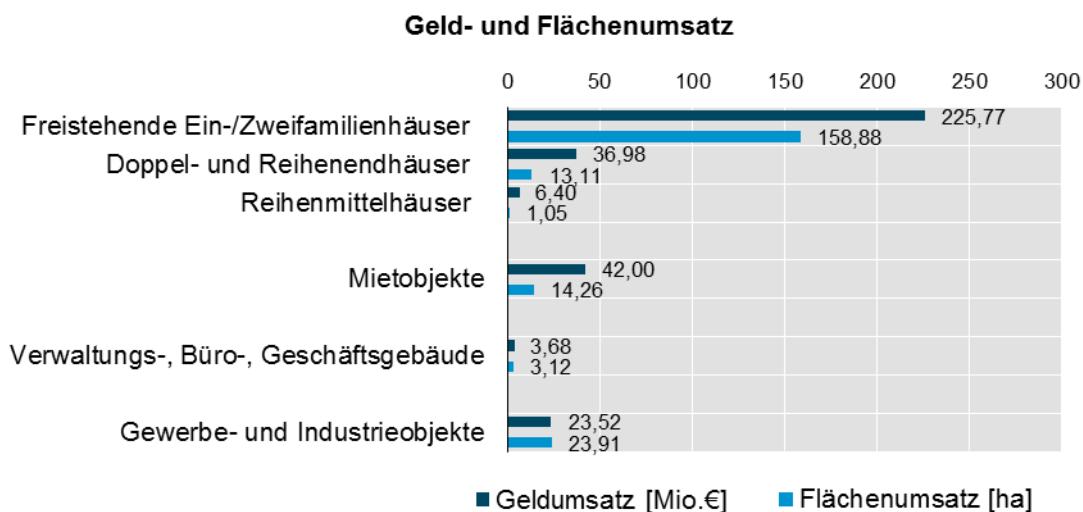
- www.boris.nrw.de (Nordrhein-Westfalen)
- www.bodenrichtwerte-boris.de (Deutschland)

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

5 Bebaute Grundstücke

In den nachstehenden Zahlen sind alle Verkäufe und Zwangsversteigerungen einschl. der landwirtschaftlichen Betriebe enthalten. Es wurden keine Verträge herausgefiltert. Die Anzahl der „sonstigen bebauten Objekte“ ist wie im Vorjahr sehr hoch. Dies liegt daran, dass dem Gutachterausschuss nicht alle ergänzenden Fragebögen zurückgesandt wurden und eine Zuordnung des Gebäudetyps nicht ohne erheblichen Mehraufwand möglich ist.

Gebäudenutzung	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser (gesamt)	1390	269,16	173,04
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	1137	225,77	158,88
Doppel- und Reihenendhäuser	218	36,98	13,11
Reihenmittelhäuser	35	6,40	1,05
Mietobjekte	108	42,00	14,26
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	12	3,68	3,12
Gewerbe- und Industrieobjekte	45	23,52	23,91
sonstige bebaute Objekte - nicht zuzuordnen	153	53,03	123,68
Summe	1708	391,39	338,01



5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	61	13,02	5,45
Engelskirchen	86	17,02	8,20
Gummersbach	202	40,69	25,87
Hückeswagen	39	9,00	6,72
Lindlar	82	20,59	13,08
Marienheide	53	10,46	5,67
Morsbach	63	9,41	9,47
Nümbrecht	121	20,93	14,44
Radevormwald	67	14,62	8,42
Reichshof	85	14,45	11,36
Waldbröl	88	16,67	15,00
Wiehl	135	26,69	13,95
Wipperfürth	55	12,21	21,26
OBK	1137	225,77	158,88

Doppel- und Reihenendhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	8	0,94	0,51
Engelskirchen	16	3,20	0,89
Gummersbach	38	5,94	1,74
Hückeswagen	20	3,65	0,76
Lindlar	25	5,84	1,64
Marienheide	14	2,20	0,83
Morsbach	4	0,56	0,19
Nümbrecht	20	2,51	1,16
Radevormwald	21	4,32	1,18
Reichshof	10	1,19	0,84
Waldbröl	7	1,29	0,40
Wiehl	23	3,40	2,11
Wipperfürth	12	1,94	0,87
OBK	218	36,98	13,11

Reihenmittelhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	0		
Engelskirchen	3	0,50	0,04
Gummersbach	3	0,56	0,09
Hückeswagen	8	1,51	0,29
Lindlar	0		
Marienheide	1		
Morsbach	0		
Nümbrecht	1		
Radevormwald	9	1,81	0,34
Reichshof	1		
Waldbröl	0		
Wiehl	4	0,43	0,11
Wipperfürth	5	1,14	0,12
OBK	35	6,40	1,05

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	5	3	9	2	7	16	5	26	0	5	17	10	6	111
< 100	6	5	9	5	10	30	9	18	6	13	21	13	14	159
< 150	10	13	12	13	18	54	15	25	12	20	29	15	13	249
< 200	11	22	6	13	19	40	4	20	17	16	26	28	19	241
< 250	14	16	24	14	16	41	10	19	15	5	16	13	19	222
< 300	5	21	18	16	15	28	17	25	10	4	18	10	13	200
< 350	8	12	8	4	15	11	5	12	8	2	10	4	5	104
< 400	4	4	5	2	3	9	1	8	1	2	3	1	5	48
< 450	2	4	1	1	2	4	2	3	0	0	1	2	0	22
< 500	1	1	3	1	0	6	0	2	0	0	0	0	0	14
ab 500	1	6	2	1	0	4	0	4	0	0	1	0	1	20

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 Grundstücksgröße deutlich größer als 800 m² ist.

Gemeinde	Kaufpreis in €	Standard-abweichung ± in €	Grundstücksgröße in m ²	Standard-abweichung ± in m ²	Wohnfläche in m ²	Standard-abweichung ± in m ²
Bergneustadt	210.304	±81.430	577	±105	152	±34
Engelskirchen	202.324	±84.642	545	±119	138	±39
Gummersbach	184.621	±97.825	619	±115	142	±45
Hückeswagen	268.324	±108.087	568	±127	156	±54
Lindlar	255.908	±88.690	596	±136	148	±37
Marienheide	191.830	±98.602	619	±140	140	±56
Morsbach	136.000	±55.418	573	±80	105	±22
Nümbrecht	189.155	±89.617	640	±115	133	±52
Radevormwald	275.815	±105.877	555	±130	150	±35
Reichshof	193.172	±89.956	633	±111	146	±24
Waldbröl	190.543	±94.466	576	±133	160	±55
Wiehl	201.372	±102.510	617	±133	153	±44
Wipperfürth	220.024	±55.683	570	±135	146	±26
OBK	206.049	±96.166	597	±124	145	±43

Gemeinde	Baujahr	Standard-abweichung ± in Jahren	Bodenrichtwert in €/m ²	Standard-abweichung ± in €/m ²	Anzahl
Bergneustadt	1960	±30	93	±18	28
Engelskirchen	1970	±23	110	±22	34
Gummersbach	1960	±36	98	±39	77
Hückeswagen	1981	±25	158	±24	20
Lindlar	1983	±19	133	±33	34
Marienheide	1980	±35	99	±22	25
Morsbach	1980	±22	66	±15	20
Nümbrecht	1979	±36	86	±24	42
Radevormwald	1970	±32	148	±24	27
Reichshof	1980	±34	78	±16	25
Waldbröl	1969	±35	80	±17	34
Wiehl	1977	±26	100	±34	43
Wipperfürth	1968	±15	123	±20	25
OBK	1972	±31	104	±36	434

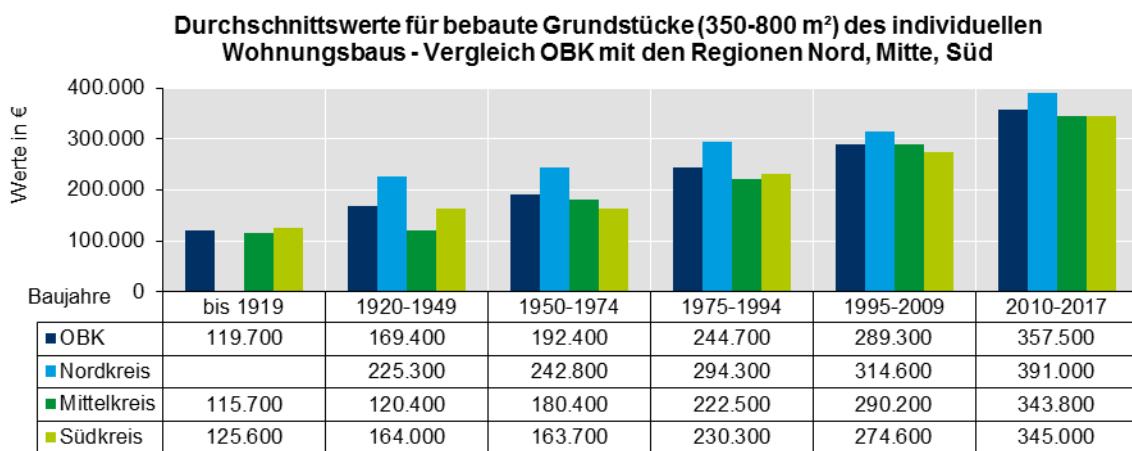
Die Aufteilung nach Baujahresklassen erfolgt für den gesamten Oberbergischen Kreis, da gemeindebezogen zu wenig Datenmaterial zur Verfügung steht (das Baujahr stand nur bei 212 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Standard-abweichung ± in €	Grundstücksgröße in m²	Standard-abweichung ± in m²	Wohnfläche in m²	Standard-abweichung ± in m²
bis 1919	106.862	±49.991	536	±137	108	±42
1920-1949	169.424	±67.072	616	±117	138	±32
1950-1974	193.033	±63.748	644	±117	136	±37
1975-1994	244.555	±83.829	603	±105	149	±42
1995-2009	289.340	±75.644	569	±112	164	±47
2010-2017	367.017	±79.733	577	±154	155	±57
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial					

OBK	Baujahr	Standard-abweichung ± in Jahren	Bodenrichtwert in €/m²	Standard-abweichung ± in €/m²	Anzahl
bis 1919	1895	±18	78	±29	17
1920-1949	1936	±9	100	±27	13 ¹⁾
1950-1974	1962	±6	106	±29	62
1975-1994	1982	±6	106	±34	55
1995-2009	2000	±3	109	±28	50
2010-2017	2013	±3	128	±42	15
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial				

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

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



Im Nordkreis gab es in der Baujahresklasse bis 1919 keinen Kauffall.

5.1.1.2 Doppelhäuser und Reihenendhäuser

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

	Kaufpreis in €	Standard- abweichung ± in €	Grundstücks- größe in m ²	Standard- abweichung ± in m ²	Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung ± in m ²
OBK	193.825	±79.530	371	±76	128	±32

	Baujahr	Standard- abweichung ± in Jahren	Bodenricht- wert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Anzahl
OBK	1968	±41	115	±39	97

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (das Baujahr stand nur bei 58 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Standard- abweichung in €	Grundstücks- größe in m ²	Standard- abweichung in m ²	Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung in m ²
bis 1949	142.131	±74.282	395	±67	120	±42
1950-1974	174.179	±69.594	339	±75	111	±24
1975-1994	225.403	±70.976	361	±75	144	±31
1995-2017	231.720	±66.870	348	±58	128	±21
Neubau	309.000	±38.794	282	±26	146	±23

OBK	Baujahr	Standard- abweichung	Bodenricht- wert in €/m ²	Standard- abweichung in €/m ²	Anzahl
bis 1949	1904	±31	95	±39	13
1950-1974	1960	±7	129	±36	14
1975-1994	1988	±6	108	±41	16
1995-2017	2002	±6	116	±37	10
Neubau	2019	±0	151	±19	5

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

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

	Kaufpreis in €	Standard- abweichung ± in €	Grundstücks- größe in m ²	Standard- abweichung ± in m ²	Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung ± in m ²
OBK	155.623	±71.827	703	±147	134	±38
	Baujahr	Standard- abweichung ± in Jahren	Bodenricht- wert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Anzahl	
OBK	1951	±26	95	±34	49	

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (das Baujahr stand nur bei 25 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Standard- abweichung ± in €	Grundstücks- größe in m ²	Standard- abweichung ± in m ²	Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung ± in m ²
bis 1949	134.813	±49.910	609	±149	144	±45
1950-1974	185.096	±69.436	667	±126	131	±36
1975-2017	197.000	±71.582	811	±134	111	±46
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial					

OBK	Baujahr	Standard- abweichung ± in Jahren	Bodenricht- wert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Anzahl
bis 1949	1919	±16	114	±43	8
1950-1974	1962	±8	107	±30	14
1975-2017	1986	±9	73	±19	3
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial				

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

In den Jahren 2012 bis 2014 und 2019 (2015 bis 2018 keine KV) wurden auch **Neubauten von Doppelhaushälften sowie Reihenendhäuser im Wohnungseigentum** verkauft. Hier konnten 15 Kauffälle ausgewertet werden. Der Durchschnittswert solcher Eigentumswohnungen betrug **rd. 181.600 €**. Die Spanne reichte von 142.000 € bis 243.800 €. Dies entspricht einem Durchschnittswert von rd. 1.820 €/m²-Wohnfläche (mittl. Wohnfläche 103 m²).

Im Jahr 2019 wurden jedoch **Doppelhaushälften sowie Reihenendhäuser in Form von Wohnungseigentum weiterverkauft** (kein Neubau). Es konnten 19 Kauffälle ausgewertet werden. Der Durchschnittswert solcher Eigentumswohnungen betrug **rd. 168.000 €** bei einer Standardabweichung von ±61.200 €. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 106 m² (±27 m²). Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 735 m² (±305 m²).

5.1.1.3 Reihenmittelhäuser

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

	Kaufpreis in €	Standard- abweichung ± in €	Grundstücks- größe in m ²	Standard- abweichung ± in m ²	Wohnfläche in m ²	Standard- abweichung ± in m ²
OBK	187.048	±68.955	232	±33	115	±14
	Baujahr	Standard- abweichung ± in Jahren	Bodenricht- wert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Anzahl	
OBK	1987	±15	125	±31	21	

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

5.1.2 Vergleichsfaktoren

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

Bei den Einfamilienhäusern mit und ohne Einliegerwohnung sowie bei den Doppel- und Reihenendhäusern konnten regionale Unterschiede (Nord, Mitte, Süd-Ost) festgestellt werden. Dies entspricht auch den empirischen Beobachtungen, die der Gutachterausschuss über lange Jahre gemacht hat (vergl. a. Kap. 5.1.4, Sachwertfaktoren). Für die Gebäudearten Reihenmittelhäuser, Zwei- und Dreifamilienhäuser standen nicht genügend Kaufpreise zur Verfügung, um regionale Unterschiede feststellen und ableiten zu können.

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

Nachfolgend werden Faktoren angegeben, die jeweils mit den tatsächlichen Verhältnissen (2019 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.

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

- Gesamtkaufpreis max. 480.000 Euro
- Wohnflächen zwischen 55 und 280 m² bei Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnflächen zwischen 170 und 350 m² bei Dreifamilienhäusern
- Grundstücksgröße zwischen 270 und 1500 m² bei Einfamilienhäusern mit/ohne Einliegerwohnung
- Grundstücksgröße zwischen 380 und 2000 m² bei Zwei- und Dreifamilienhäusern
- Grundstücksgröße zwischen 100 und 500 m² bei Reihenmittelhäusern
- Grundstücksgröße zwischen 140 und 1100 m² bei Doppel- und Reihenendhäusern
- Kaufpreise aus 2018 und älter wurden mittels Index angepasst (Kap. 5.1.3)

Folgende Objekte wurden nicht ausgewertet:

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

Formelaufbau: **a x ai + b x bi + c x ci + d x di + K = Wert in €**

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

ai = Alter des Bewertungsobjektes (2019 - Baujahr)

bi = Gesamtwohnfläche des Bewertungsobjektes

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

di = Gesamtgrundstücksfläche des Bewertungsobjektes

K = Konstante aus der Regression

* Statistischer Begriff – Erklärung siehe Anhang

Anwendungsbeispiel für alle Gebäudearten:

Einfamilienhaus in Gummersbach (Region Mitte) : Baujahr 1980 (2019 abz. 1980 = 39), Wohnfläche 150 m²; BRW 100 €/m², Grundstücksgröße 800 m²:

	2019 abz. Baujahr	Wohnfläche	Boden- richtwert	Grundstücks- größe	Konstante
	a	b	c	d	K
Faktor aus Regression	-2757,9	702,2	641,8	49,4	130.906,7
Tatsächliche Verhältnisse	39	150 m ²	100 €/m ²	800 m ²	
Multiplikation	-107.636	105.327	64.184	39.551	130.907

$$-2757,9 \times 39 + 702,2 \times 150 + 641,8 \times 100 + 49,4 \times 800 + 130.907 = \text{vorläufiger Vergleichswert}$$

$$-107.636 + 105.327 + 64.184 + 39.551 + 130.907 = 232.333 \text{ €}$$

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

vorläufiger Vergleichswert	232.333 €
abz. Baumängel z.B.	- 20.000 €
zuz. Inventar z.B.	+ 10.000 €
Vergleichswert	222.333 € gerundet 222.000 €

Hinweis:

Gebäude mit Baujahren zwischen 1940 und 1960 können zwar baujahresmäßig einer Formel zugerechnet werden (siehe folgende 3 Seiten), fallen aber in einen Bereich, der statistisch unsicher ist. Hier empfiehlt der Gutachterausschuss zwei Berechnungen durchzuführen (Vergleichswertberechnung für Baujahr 1880-1949 und für Bj. 1950-2019) und anschließend die Ergebnisse zu werten und ggf. zu mitteln.

Beispiel:

Einfamilienhaus in Gummersbach (Region Mitte): Baujahr 1950 (2019 abz. 1950 = 69), Wohnfläche 130 m², BRW = 100 €/m², Grundstücksgröße 700 m²:

$$-229,0 \times 69 + 725,0 \times 130 + 744,9 \times 100 + 36,4 \times 700 - 16.437 = 161.949 \text{ €}$$

$$-2757,9 \times 69 + 702,2 \times 130 + 641,8 \times 100 + 49,4 \times 700 + 130.907 = 130.549 \text{ €}$$

gemittelt und gerundet = 146.000 €

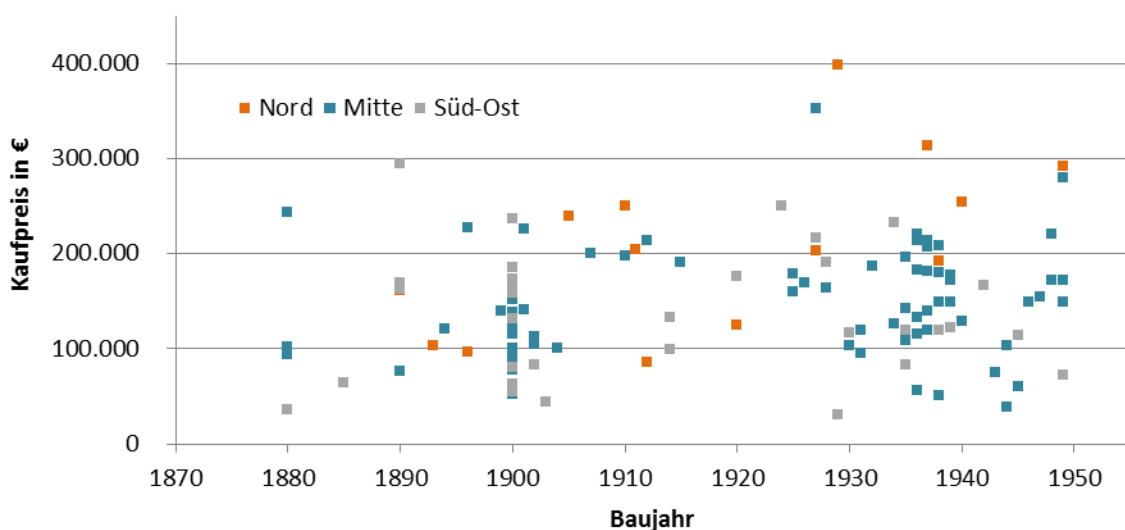
Die unterschiedlichen Werte resultieren aus den unterschiedlichen Punktwolken und der sich daraus ergebenden ausgleichenden Funktion. Dadurch, dass insbesondere ältere Gebäude oft schon modernisiert sind und damit nicht mehr dem eigentlichen Ausstattungsstandard des jeweiligen Baujahres entsprechen, verläuft die Steigung der altersabhängigen Geraden bei den Gebäuden der Baujahresgruppe 1880 bis 1949 steiler als bei den jüngeren Gebäuden der Baujahre 1950-2018.

Vergleichswerte:

freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung Baujahr 1880 bis 1949 (Daten aus 2015 bis 2019)						
Region Nord (Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth)						
	2019 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-449,8	1324,9	1608,5	59,9	-143.842,9	16
Spanne	79 - 134 (Bj. 1885 - 1940)	88 - 188 m ²	65 - 150 €/m ²	389 - 1203 m ²		
Region Mitte (Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl)						
	2019 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-229,0	725,0	744,9	36,4	-16.437,2	73
Spanne	73 - 122 (Bj. 1897 - 1946)	92 - 190 m ²	65 - 125 €/m ²	436 - 1353 m ²		
Region Süd - Ost (Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl)						
	2019 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-150,1	538,1	1244,3	55,2	-48.205,9	33
Spanne	78 - 129 (Bj. 1890 - 1941)	88 - 180 m ²	45 - 80 €/m ²	396 - 1220 m ²		

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

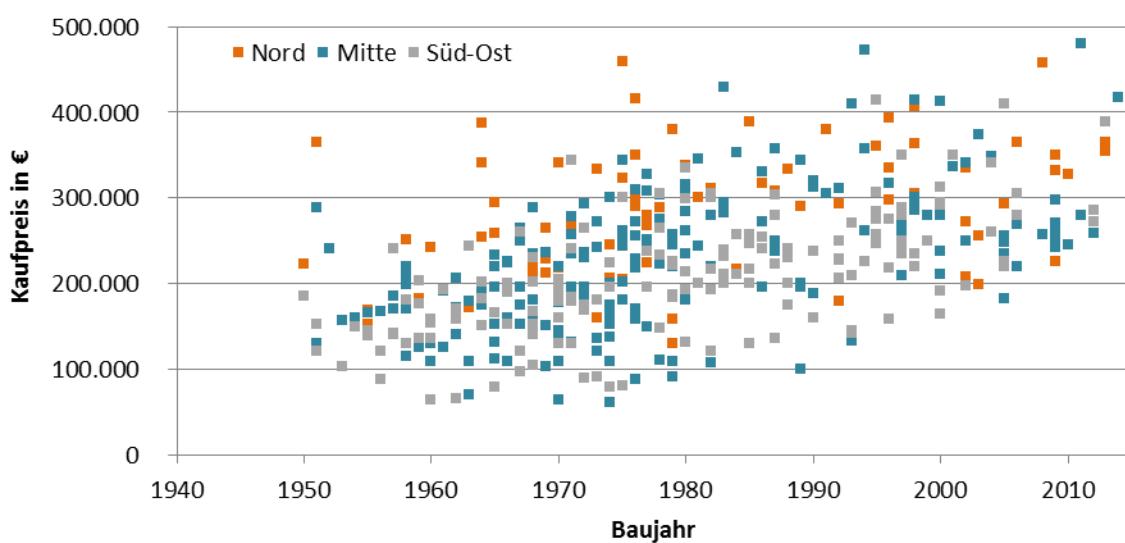
Die folgende Grafik zeigt die verwendeten Kauffälle für die obige Auswertung:



Vergleichswerte:

freistehende Einfamilienhäuser mit/ohne Einliegerwohnung Baujahr 1950 bis 2019 (Daten aus 2018 bis 2019)						
Region Nord (Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth)						
	2019 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2167,4	1146,1	1160,6	63,7	-6.555,0	79
Spanne	13 - 56 (Bj. 1963 - 2006)	103 - 186 m ²	100 - 165 €/m ²	383 - 1193 m ²		
Region Mitte (Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl)						
	2019 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2759,9	702,2	641,8	49,4	130.906,7	197
Spanne	14 - 59 (Bj. 1960 - 2005)	101 - 200 m ²	75 - 130 €/m ²	455 - 1160 m ²		
Region Süd - Ost (Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl)						
	2019 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2532,8	747,8	784,1	64,4	86.884,4	158
Spanne	19 - 60 (Bj. 1959 - 2000)	96 - 200 m ²	55 - 110 €/m ²	527 - 1199 m ²		

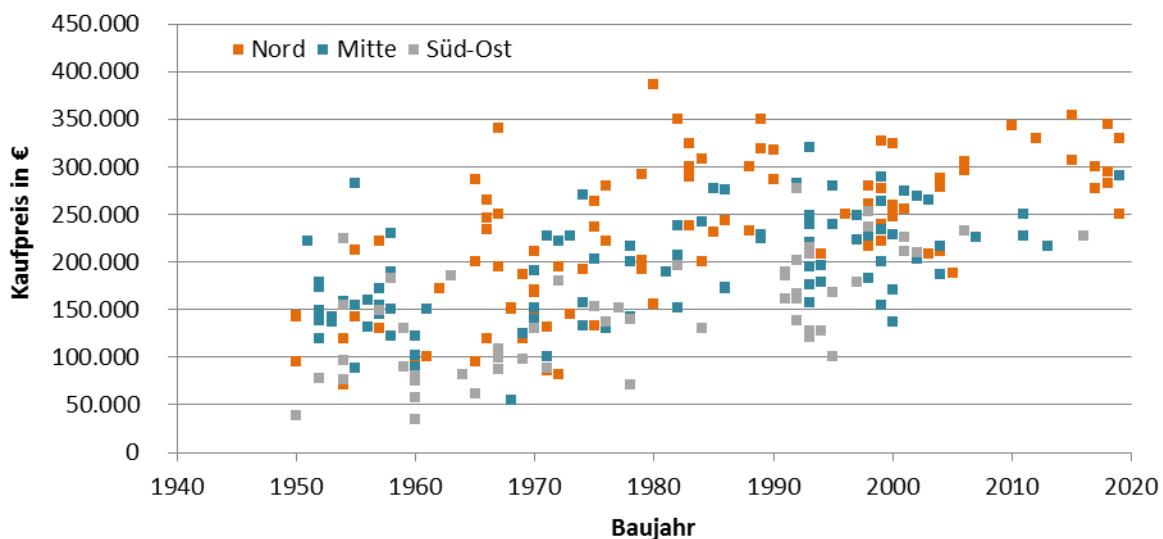
Die folgende Grafik zeigt die verwendeten Kauffälle für die obige Auswertung:



Vergleichswerte:

Doppel- und Reihenendhäuser Baujahr 1950 - 2019 (Daten aus 2015 bis 2019)						
Region Nord (Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth)						
	2019 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2728,5	665,9	442,3	89,0	136.936,2	98
Spanne	(4 - 59) (Bj. 1960 - 2015)	94 - 187 m ²	115 - 175 €/m ²	203 - 711 m ²		
Region Mitte (Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl)						
	2019 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-1775,7	547,6	717,6	23,2	109.167,8	91
Spanne	17 - 65 (Bj. 1954 - 2002)	100 - 174 m ²	70 - 135 €/m ²	286 - 912 m ²		
Region Süd - Ost (Bergneustadt, Morsbach, Nümbrecht, Reichshof, Waldbröl)						
	2019 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2052,5	455,8	1244,1	57,7	45.490,7	54
Spanne	19 - 65 (Bj. 1954 - 2000)	91 - 174 m ²	50 - 105 €/m ²	269 - 779 m ²		

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



Vergleichswerte:

Doppel- und Reihenendhäuser Baujahr 1900 - 1949 (Daten aus 2015 bis 2019)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2019 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-568,4	528,2	492,3	-	89.680,3	26
Spanne	76 - 119 (Bj. 1900 - 1943)	86 - 197 m ²	55 – 145 €/m ²	268 - 917 m ²		

(die Grundstücksgröße hat keinen nachweisbaren Einfluss)

Auf Grund der geringen Datenmengen ist der abgeleitete Wert mit Vorsicht zu verwenden.

Hinweis:

Gebäude mit Baujahren zwischen 1940 und 1960 können zwar baujahresmäßig einer der obigen Formeln zugerechnet werden, fallen aber in einen Bereich, der statistisch unsicher ist. Hier empfiehlt der Gutachterausschuss zwei Berechnungen durchzuführen und anschließend die Ergebnisse zu werten und ggf. zu mitteln (Beispiel in diesem Kapitel).

Reihenmittelhäuser Baujahre 1950 - 2018 (Daten aus 2015 bis 2019)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2019 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-1676,0	714,7	989,2	16,3	40.637,9	42
Spanne	13 - 61 (Bj. 1958 - 2006)	91 - 145 m ²	80 - 150 €/m ²	150 - 414 m ²		

freistehende Zweifamilienhäuser Baujahr 1900 bis 2009 (Daten aus 2017 bis 2019)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2019 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-657,9	496,6	911,6	-	71.165,2	79
Spanne	35 - 91 (Bj. 1928 - 1984)	130 - 233 m ²	65 - 145 €/m ²	590 - 1514 m ²		

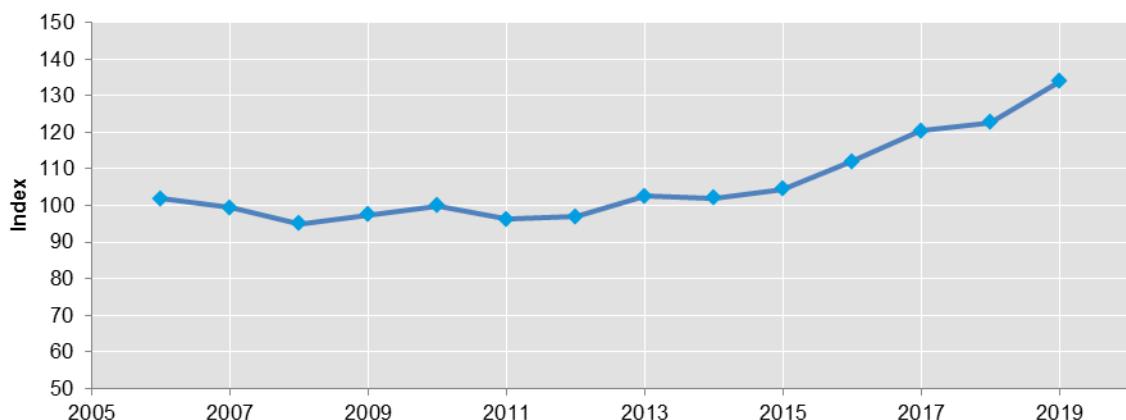
(die Grundstücksgröße hat keinen nachweisbaren Einfluss)

5.1.3 Indexreihen

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

Jahr	Index 2010=100	Jahr	Index 2010=100
2006	101,9	2013	102,5
2007	99,4	2014	101,9
2008	95,0	2015	104,5
2009	97,4	2016	112,1
2010	100,0	2017	120,5
2011	96,2	2018	122,7
2012	97,0	2019	133,9

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



5.1.4 Sachwertfaktoren

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

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

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

Die entsprechenden Sachwertmodelle sind unter der Internet-Adresse www.boris.nrw.de - Standardmodelle der AGVGA-NRW – zu entnehmen.

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

Im Berichtszeitraum 2019 wurden insgesamt 190 Ein- und Zweifamilienhäuser untersucht. Für eine größere Datenmenge und somit eine detaillierte Auswertung wurden in Verbindung mit den Objekten aus dem Jahr 2018 insgesamt 329 Objekte für die Ableitung der Marktanpassungskorrekturen herangezogen. Bei den verwendeten Datensätzen handelt es sich überwiegend um freistehende Gebäude (Nordkreis ca. 73 % / Mittelkreis ca. 88 % / Südkreis ca. 88 %). Der Anteil an Zweifamilienhäusern und Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung liegt im Nordkreis bei ca. 13 %, im Mittelkreis bei ca. 23 % und im Südkreis bei ca. 21 %. Beispieldhaft wurden für das BRW-Niveau ab 125 €/m² im Jahr 2015 Doppel- und Reihenendhäuser sowie freistehende Gebäude getrennt untersucht. Im Ergebnis konnten keine signifikanten Unterschiede festgestellt werden, so dass beide Gruppen zusammengefasst wurden. Der Gutachterausschuss unterstellt für Bodenrichtwerte unter 125 €/m² ähnliche Verhältnisse, so dass die Sachwertfaktoren sowohl für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Doppel- und Reihenendhäuser angewendet werden können.

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

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

Bewertungen nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes:

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

Sachwertfaktoren – NHK 2010

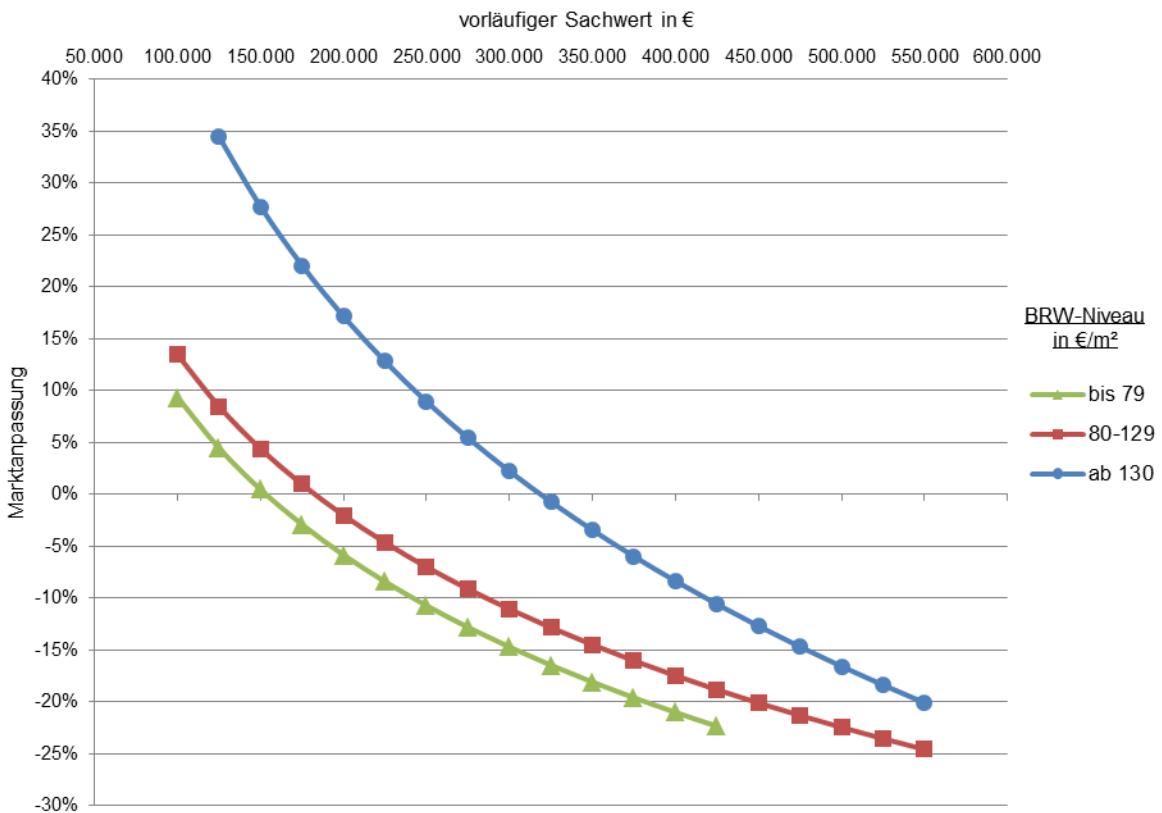
Die Sachwertfaktoren - NHK 2010 wurden auf der Basis der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012 in Verbindung mit dem Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA-NRW (Stand 11.07.2017) ermittelt.

Wesentliche Modellparameter:

- Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 1 des Standardmodells der AGVGA)
- Ermittlung des Gebäudestandards (Anlage 2)
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 4)
- Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen (Anlage 5)
- Baunebenkosten: in den NHK 2010 enthalten
- Baupreisindex: Statistisches Bundesamt (Bezugsjahr 2015, umgerechnet auf 2010)
- Bruttogrundfläche: DIN 277 (2005) / Anlage 8 des Standardmodells der AGVGA
- Gesamtnutzungsdauer: i.d.R. 80 Jahre
- Alterswertminderung: ... linear
- Außenanlagen: pauschal 4 – 6 % vom Wert der baulichen Anlagen (i.d.R. 5 %)
- Modernisierungsgrad: überwiegend 1 und 2 (nicht modernisierte Gebäude bzw. kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)
- besondere Bauteile
(sofern nicht in BGF): Anlage 7 des Standardmodells der AGVGA bzw.
"Normalherstellungskosten 2010 für besondere Bauteile und
Einrichtungen" (Kleiber online – Tabellenhandbuch zur Ermittlung des
Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken [Kap. 3.4])
- sonstige bauliche Anlagen
(sofern nicht in BGF): Werte aus dem Grundstücksmarktbericht oder eigener
BGF-Ansatz (i.d.R. handelt es sich um Garagen oder Carports)
- Baumängel /
Bauschäden: es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt
- Grundstücksfläche /
Bodenwert: objektbezogene Grundstücksgröße und an das Einzelobjekt
angepasster Bodenrichtwert (Umrechnungskoeffizienten, Abstellung 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, ...).

Tabelle: Sachwertfaktoren in %

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertniveau [€/m ²]		
	bis 79	80 - 129	ab 130
100.000	9%	13%	
125.000	4%	8%	34%
150.000	0%	4%	28%
175.000	-3%	1%	22%
200.000	-6%	-2%	17%
225.000	-8%	-5%	13%
250.000	-11%	-7%	9%
275.000	-13%	-9%	5%
300.000	-15%	-11%	2%
325.000	-16%	-13%	-1%
350.000	-18%	-14%	-3%
375.000	-20%	-16%	-6%
400.000	-21%	-17%	-8%
425.000	-22%	-19%	-11%
450.000		-20%	-13%
475.000		-21%	-15%
500.000		-22%	-17%
525.000		-24%	-18%
550.000		-25%	-20%

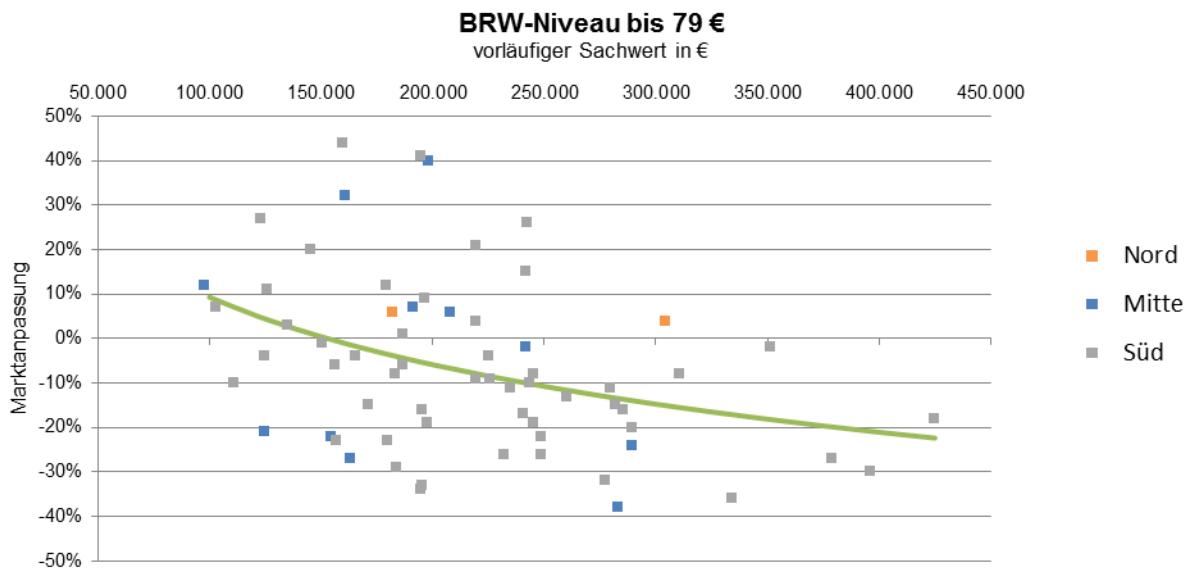


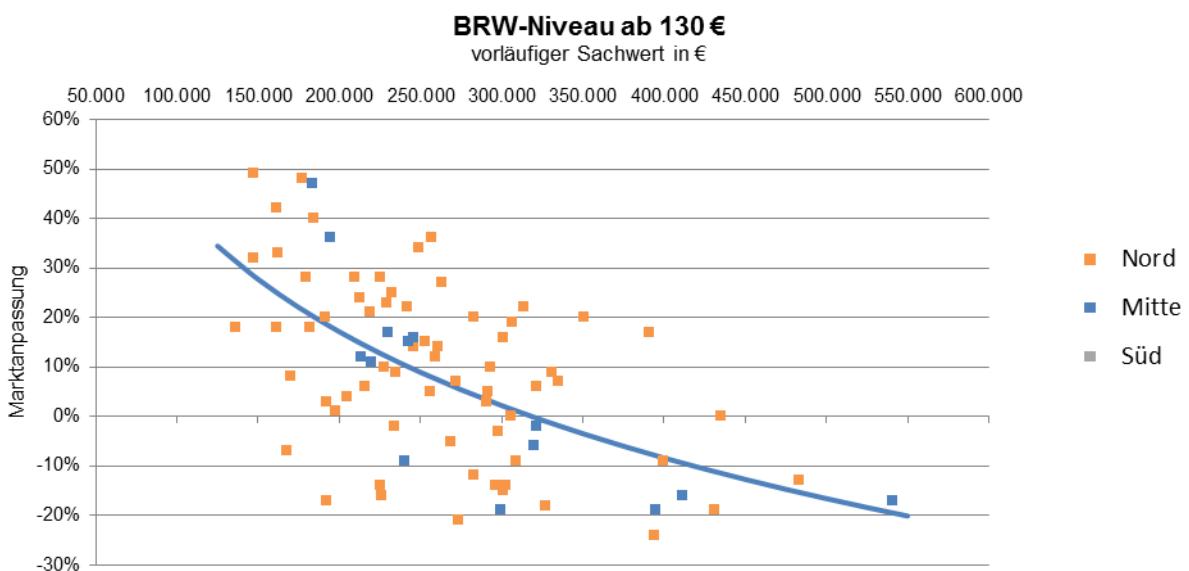
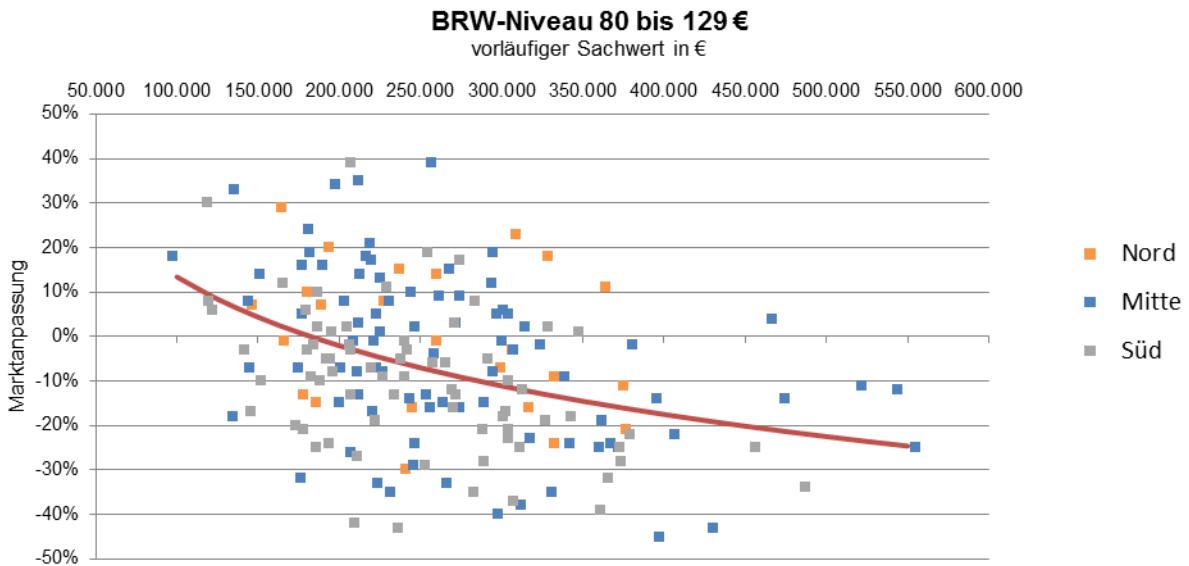
Bei den o.g. angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind erhebliche Abweichungen von den Durchschnittsfaktoren beobachtet worden (s.a. Folgeseiten).

Tabelle: Kennzahlen der verwendeten Datensätze

BRW-Niveau	bis 79 €/m ²	80 bis 129 €/m ²	ab 130 €/m ²
Anzahl	66	181	82
<i>Nord</i>	2	24	68
<i>Mitte</i>	11	84	14
<i>Süd</i>	53	73	0
vorläufiger Sachwert (€)	216.500 (± 70.000)	260.000 (± 83.000)	265.000 (± 79.000)
Bodenwert (€)	46.500 (± 13.500)	65.000 (± 19.000)	81.500 (± 29.500)
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert (%)	23 (± 8)	27 (± 10)	32 (± 10)
Bodenrichtwertniveau (€/m ²)	65 (± 10)	100 (± 15)	155 (± 20)
Grundstücksgröße (m ² Baulandfläche)	760 (± 225)	690 (± 250)	550 (± 225)
Bruttogrundfläche (m ²)	305 (± 105)	305 (± 105)	310 (± 110)
angepasste Normalherstellungskosten (€/m ² BGF inkl. Baupreisindex)	975 (± 180)	1.010 (± 175)	985 (± 175)
RND (Jahre)	42 (± 14)	46 (± 15)	45 (± 15)
Gebäudestandardkennzahl	2,5 (± 0,5)	2,7 (± 0,5)	2,7 (± 0,4)
Gesamtwohnfläche (m ²)	145 (± 43)	153 (± 44)	144 (± 35)

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





Die Kommunen wurden folgenden Regionen zugeordnet:

Nordkreis: Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wipperfürth

Mittelkreis: Engelskirchen, Gummersbach, Marienheide, Wiehl

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

5.1.5 Liegenschaftszinssätze

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

Die Ableitung der Liegenschaftszinssätze erfolgte auf Grundlage des Modells der AGVGA-NRW welches im Internet unter www.boris.nrw.de – Standardmodelle der AGVGA-NRW abzurufen ist.

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

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche						Gesch.- jahr/e
			Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	
Einfamilienhäuser freistehend "Nordkreis"	1,3	67	146	2009	5,2	23,8	46	80	2018- 2019
Standardabweichung	0,8		36	445	0,4	1,5	15		
Einfamilienhäuser freistehend "Mittelkreis"	1,8	90	151	1710	5,0	24,6	47	80	2018- 2019
Standardabweichung	0,8		40	426	0,4	1,7	16		
Einfamilienhäuser freistehend "Süd- und Ostkreis"	2,0	117	148	1455	4,7	26,4	45	80	2018- 2019
Standardabweichung	0,9		42	399	0,4	2,2	14		
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	1,7	52*	128	1737	5,1	24,4	49	80	2018- 2019
Standardabweichung	0,8		22	432	0,3	1,6	15		
Zweifamilienhäuser	3,0	36	175	1387	5,6	22,4	37	80	2019
Standardabweichung	1,0		43	318	0,4	2,0	12		

* Nord: 27 / Mitte: 11 / Süd bzw. Ost: 14

Die hier ausgewerteten Daten der Einfamilienhäuser beinhalten auch Gebäude mit Einliegerwohnungen (Doppel- und Reihenhäuser ca. 10 % / freistehende ca. 18 %).

Die Kommunen wurden folgenden Regionen zugeordnet:

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

5.1.6 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis des Kaufpreises zum marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete – vergleiche auch Kap. 9). Mittels der Rohertragsfaktoren ist somit eine 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.

Gebäudeart	Rohertrags- faktor [%]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche						Gesch.- jahr/e
			Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	
Einfamilienhäuser freistehend "Nordkreis"	31,0	67	146	2009	5,2	23,8	46	80	2018-2019
Standardabweichung	6,2		36	445	0,4	1,5	15		
Einfamilienhäuser freistehend "Mittelkreis"	26,9	90	151	1710	5,0	24,6	47	80	2018-2019
Standardabweichung	5,9		40	426	0,4	1,7	16		
Einfamilienhäuser freistehend "Süd- und Ostkreis"	24,6	117	148	1455	4,7	26,4	45	80	2018-2019
Standardabweichung	5,9		42	399	0,4	2,2	14		
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	27,0	52*	128	1737	5,1	24,4	49	80	2018-2019
Standardabweichung	5,7		22	432	0,3	1,6	15		
Zweifamilienhäuser	19,8	36	175	1387	5,6	22,4	37	80	2019
Standardabweichung	4,0		43	318	0,4	2,0	12		

* Nord: 27 / Mitte: 11 / Süd bzw. Ost: 14

Die hier ausgewerteten Daten der Einfamilienhäuser beinhalten auch Gebäude mit Einliegerwohnungen (Doppel- und Reihenhäuser ca. 10 % / freistehende ca. 18 %).

Die Kommunen wurden folgenden Regionen zugeordnet:

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

5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	13	2,38	1,21
Engelskirchen	10	2,68	1,50
Gummersbach	44	22,12	7,16
Hückeswagen	7	1,96	0,50
Lindlar	7	7,12	0,99
Marienheide	7	1,57	1,00
Morsbach	5	1,18	2,50
Nümbrecht	6	2,31	0,76
Radevormwald	22	10,01	2,08
Reichshof	4	1,62	1,23
Waldbröl	8	3,15	0,81
Wiehl	12	3,50	1,34
Wipperfürth	11	2,88	1,28
OBK	156	62,48	22,37

5.2.1 Durchschnittspreise

Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

	Kaufpreis in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Grundstücks- größe in m ²	Standard- abweichung ± in m ²	Wohn-/Nutz- fläche in m ²	Standard- abweichung ± in m ²
OBK	992	±335	865	±506	371	±214

	Baujahr	Standard- abweichung ± in Jahren	Bodenricht- wert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Anzahl
OBK	1965	±31	122	±47	52

5.2.2 Vergleichsfaktoren

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

Dreifamilienhäuser Baujahre 1900 - 1999 (Daten aus 2015 bis 2019)						
Gesamtes Kreisgebiet						
	2019 abz. Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-852,2	747,0	556,0	34,5	21.684,0	42
Spanne	25 - 106 (Bj. 1913 - 1994)	191 - 311 m ²	60 - 135 €/m ²	525 - 1515 m ²		

5.2.3 Indexreihen

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

5.2.4 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche						Gesch.- jahr/e
			Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	
Dreifamilienhäuser	3,7	23	249	1144	5,5	26,1	42	80	2018- 2019
Standardabweichung	1,2		58	286	0,4	4,4	10		
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,6	23	461	972	5,7	26,0	44	80	2018- 2019
Standardabweichung	1,0		224	207	0,5	2,0	11		

5.2.5 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor [%]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche						Gesch.- jahr/e
			Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	
Dreifamilienhäuser	17,0	23	249	1144	5,5	26,1	42	80	2018- 2019
Standardabweichung	3,4		58	286	0,4	4,4	10		
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbl. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	14,5	23	461	972	5,7	26,0	44	80	2018- 2019
Standardabweichung	2,6		224	207	0,5	2,0	11		

5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

5.3.1 Durchschnittspreise

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

5.3.2 Indexreihen

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

5.3.3 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche						GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
			Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]			
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)	(6,0)	16	371	858	5,5	25,1	40	80	2016- 2019	
Standardabweichung	2,0		141	274	1,0	2,7	11			

(*) = statistisch nicht gesichert

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

5.3.4 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor [%]	Anzahl der Fälle	durchschnittliche						GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
			Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]			
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)	(12,6)	16	371	858	5,5	25,1	40	80	2016- 2019	
Standardabweichung	3,3		141	274	1,0	2,7	11			

(*) = statistisch nicht gesichert

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

5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe

In 2019 wurde mit 14 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 4,3 Mio. € und ein Flächenumsatz von 69,6 Hektar erzielt. Die Spanne reichte von 50.000 € bis 1,1 Mio. €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 2,5 Hektar bei einer Spanne von 0,1 Hektar bis 36,9 Hektar.

In den letzten 10 Jahren wurden 78 Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben oder Resthöfen registriert. Insgesamt wurden hier rd. 28,3 Mio. Euro bei einem Flächenumsatz von rd. 490 Hektar umgesetzt. Betrachtet man hier lediglich Verkäufe mit einer Gesamtfläche von über 1 Hektar so liegt die Spanne der Kauffälle zwischen **76.000 und 1,66 Mio. Euro** bei einer durchschnittlichen Hofgröße von 8,7 Hektar (1,0 bis 52,5 Hektar) (Anz. 51).

6 Wohnungs- und Teileigentum

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

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

Wohnungs- und Teileigentum werden eigenständig im Grundbuch eingetragen.

6.1 Wohnungseigentum

6.1.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)

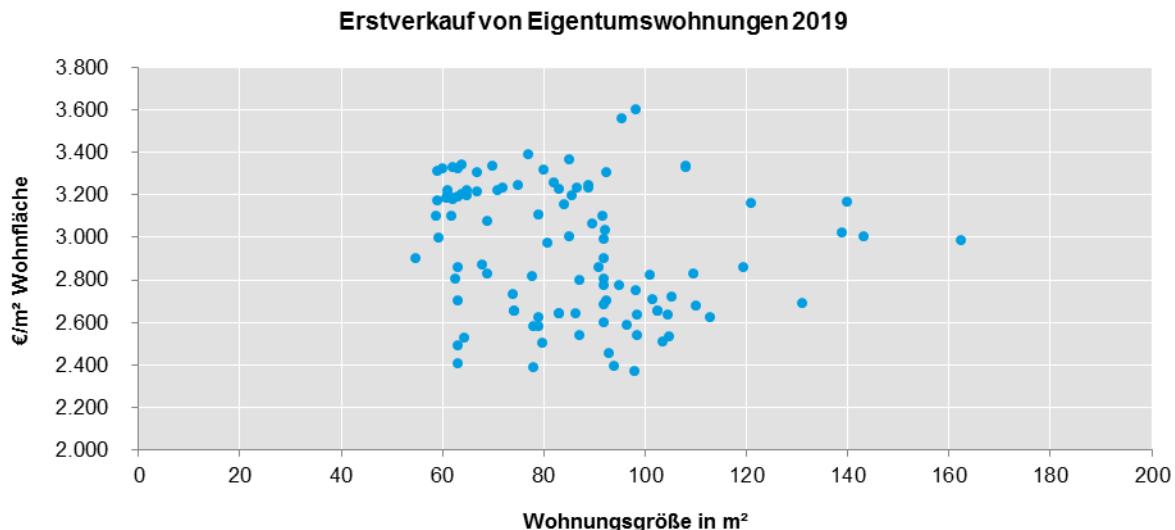
6.1.1.1 Durchschnittspreise

Der Durchschnittswert für **erstverkaufte Eigentumswohnungen** konnte aus 104 Kauffällen, die sich auf 21 Baumaßnahmen in 9 Gemeinden verteilen, abgeleitet werden. Die mittlere Wohnungsgröße lag bei 85 m² mit einer Spanne von 55 bis 162 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 (92 Kaufverträge). Die heute angebotenen Eigentumswohnungen beinhalten fast alle diesen Standard.

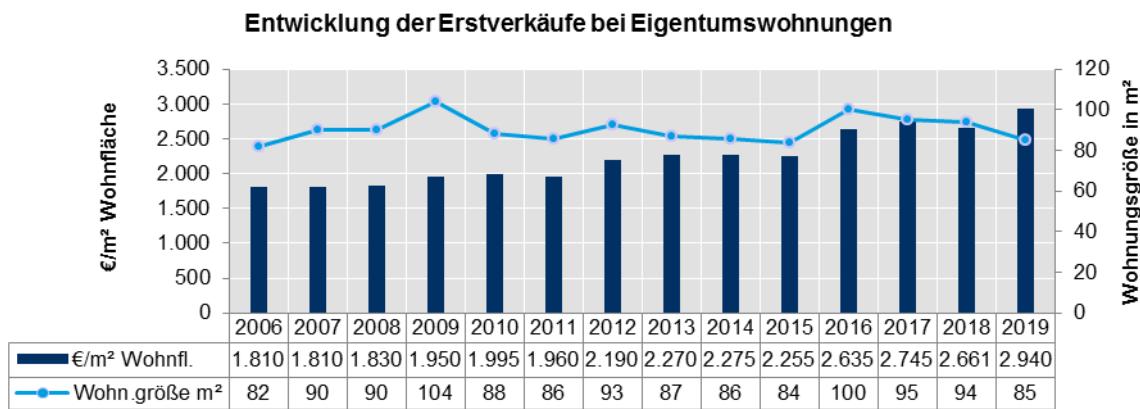
	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Wohnfläche in m ²
OBK	2.940	±305	2.980	104	85

Gemeinde	Mittelwert in €/m ²	Standardabw. ± in €/m ²	Anzahl
Bergneustadt			0
Engelskirchen	2.698	±188	5
Gummersbach	2.948	±405	6
Hückeswagen	3.330		2
Lindlar	3.106	±248	54
Marienheide			0
Morsbach	2.669	±185	2
Nümbrecht	2.721	±206	22
Radevormwald	2.681	±82	4
Reichshof			0
Waldbröl			0
Wiehl	2.698	±192	9
Wipperfürth			0
OBK	2.940	±305	104

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 2018 und 2019 untersucht.

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

gesamtes Kreisgebiet						
Eigentumswohnungen Baujahre 2018 - 2019 (Daten aus 2018 bis 2019)						
	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Bodenrichtwert [€/m²]	Grundstücksgröße [m²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-	3167,2	51,4	-	-32.013,3	70
Spanne		62 - 108 m²	115 – 160 €/m²			

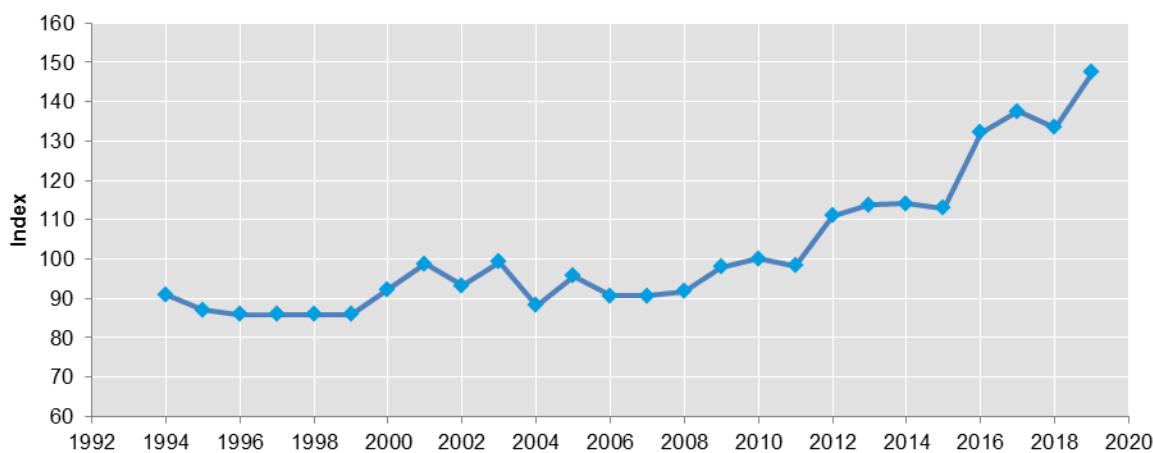
Die Grundstücksgröße hat hier keinen Einfluss.

6.1.1.3 Indexreihen

Aus den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurde nachfolgende Indexreihe abgeleitet:

Jahr	Index 2010=100	Jahr	Index 2010=100
1994	91,0	2010	100,0
1995	87,1	2011	98,2
1996	85,9	2012	111,0
1997	85,9	2013	113,8
1998	85,9	2014	114,0
1999	85,9	2015	113,0
2000	92,3	2016	132,1
2001	98,7	2017	137,6
2002	93,2	2018	133,4
2003	99,2	2019	147,4
2004	88,2		
2005	95,7		
2006	90,7		
2007	90,7		
2008	91,7		
2009	98,0		

Index Erstverkäufe von Eigentumswohnungen



6.1.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

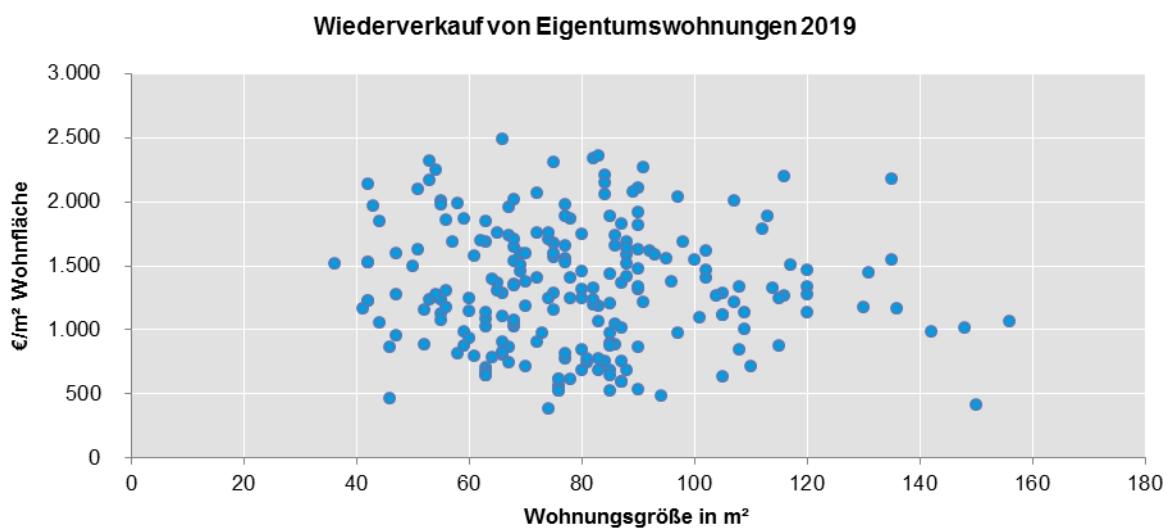
6.1.2.1 Durchschnittspreise

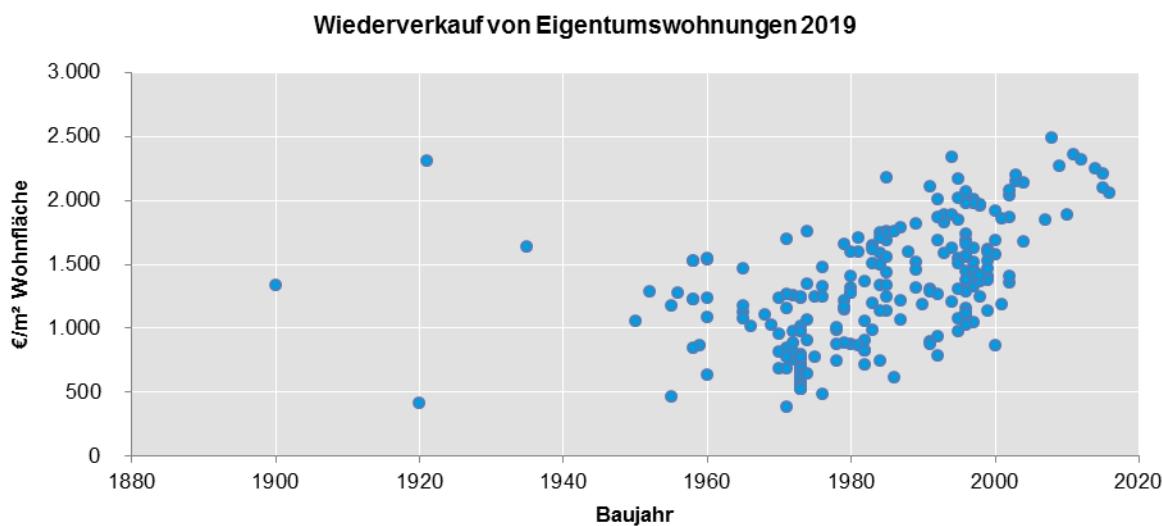
Nachfolgend wird ein Überblick über die Mittelwerte der wiederverkauften Eigentumswohnungen in 2019 (gemeindeweise) gezeigt.

Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen

Gemeinde	Anzahl	Mittelwert in €/m ²	Standardabw. ± in €/m ²	Mittelwert Baujahr	Mittelwert Wohnfläche in m ²
Bergneustadt	16	1.395	±298	1991	88
Engelskirchen	14	1.582	±503	1993	87
Gummersbach	42	1.346	±509	1983	79
Hückeswagen	6	1.365	±374	1983	73
Lindlar	10	1.621	±531	1985	92
Marienheide	19	875	±320	1979	77
Morsbach	2	1.157	±33	1993	67
Nümbrecht	7	1.521	±431	1994	76
Radevormwald	33	1.149	±484	1981	77
Reichshof	10	1.011	±296	1978	90
Waldbröl	20	1.093	±273	1981	77
Wiehl	16	1.717	±449	1986	73
Wipperfürth	28	1.481	±347	1977	76
OBK	223	1.317	±473	1983	79

Nachfolgende Grafik zeigt die Verkaufspreise in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße:





6.1.2.2 Vergleichsfaktoren

Wie bei den erstverkauften Eigentumswohnungen wurden die Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte Eigentumswohnungen (ETW) im Rahmen einer multiplen Regression ermittelt. Die Einflüsse auf den Kaufpreis wurden zuvor mittels Korrelationsanalyse untersucht. Es wurden lediglich Kauffälle in Häusern mit vier und mehr Wohneinheiten aus den Jahren 2018 und 2019 untersucht. Dabei wurden die 2018er Kaufpreise mittels Index angepasst (Kap. 6.1.2.3). Es wurden nur baujahrestypische Wohnungen, d.h. ohne Modernisierungen, ausgewertet. Allerdings ist bei den älteren Wohnungen bis 1979 nicht auszuschließen, dass die Durchschnittswerte durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinflusst sind. Ausreißer wurden eliminiert. Die so insgesamt zur Verfügung stehenden 213 Kauffälle beinhalten sowohl Wohnungen mit Balkon und / oder Kellerraum als auch ohne diese Merkmale.

Vergleichsfaktoren für wiederverkaufte ETW in Objekten mit 4 und mehr Wohneinheiten

gesamtes Kreisgebiet						
	2019 - Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-4005,6	1589,6	325,8	-	34.692,0	37
Spanne	5 - 19 (Bj. 2000 - 2014)	53 - 102 m ²	85 – 190 €/m ²			

Eigentumswohnungen Baujahr 2000 bis 2016 (Daten aus 2018 bis 2019)						
	2019 - Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-2209,2	1552,0	225,1	-	26.736,1	103
Spanne	21 - 36 (Bj. 1983 - 1998)	52 - 94 m ²	75 – 195 €/m ²			

Eigentumswohnungen Baujahr 1959 bis 1979 (Daten aus 2018 bis 2019)						
	2019 - Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-167,0	1270,6	135,1	-	-24.282,2	73
Spanne	43 - 59 (Bj. 1960 - 1976)	50 - 99 m ²	60 – 160 €/m ²			

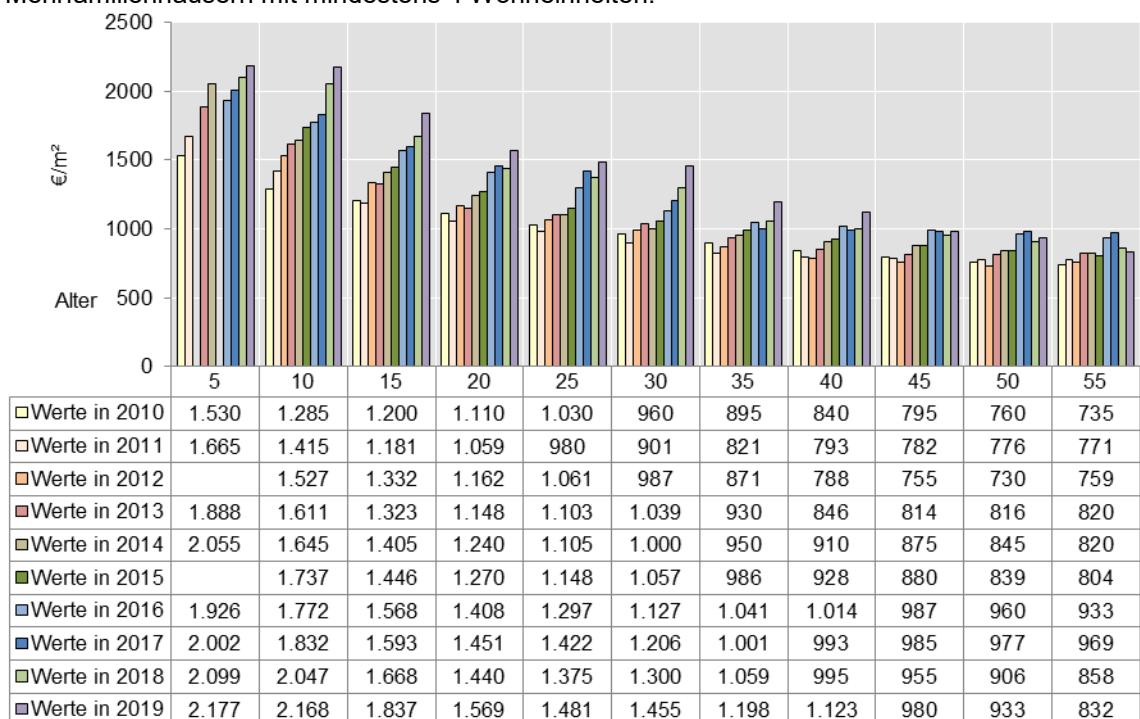
Die Regressionsanalysen basieren auf unterschiedliche Altersklassen. Es wird empfohlen, an den Übergängen die Berechnungen aus beiden Altersklassen zu werten und ggf. zu mitteln.

Beispiel:

39 Jahre alte Wohnung (Baujahr 1980), 75 m² Wohnfläche, BRW 110 €/m²
Faktor x Alter + Faktor x Wohnfläche + Faktor x Bodenrichtwert + Konstante = Vergleichswert in €
-2209,2 x 38 + 1552,0 x 75 + 225,1 x 110 + 26.736,1 = 83.952 €
-167,0 x 38 + 1270,6 x 75 + 135,1 x 110 – 24.282,2 = 79.527 €
gemittelt und gerundet ca. 81.700 €

6.1.2.3 Indexreihen

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



Indexreihe

Jahr	Index 2010=100	Jahr	Index 2010=100	Jahr	Index 2010=100	Jahr	Index 2010=100
2008	98,3	2011	99,4	2014	113,6	2017	128,6
2009	100,5	2012	102,6	2015	114,3	2018	129,7
2010	100,0	2013	109,4	2016	125,4	2019	138,8

6.1.3 Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen

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

Insgesamt zeigte sich, dass das Wertniveau in diesen ETW-Anlagen, die an den Straßen Falkenhöhe/Fasanenweg/Zaunkönigsteg/Zeisigpfad liegen, durchschnittlich immer noch zwischen **20 % und 80 % unter den zuvor genannten Werten lagen**. Die Spanne reicht von rd. 125 €/m² bis 1.150 €/m². Diese Angaben stammen aus 30 Kaufverträgen aus 2017 bis 2019 (2017 = 20 Kaufverträge, 2018 = 5, 2019 = 5).

In Radevormwald waren in den Eigentumsanlagen im Bereich der „Ritter-von-Halt-Straße“ sowie der Straße „Auf'm Winkel“ in den letzten Jahren ebenfalls deutliche Abweichungen von den Durchschnittswerten feststellbar. Hier lagen die Kaufpreise zwischen **10 % und 60 % unter den oben abgeleiteten Werten**. Die Spanne reichte hier von rd. 510 €/m² bis 1.240 €/m². Diese Angaben stammen aus 17 Kaufverträgen in 2018 und 2019.

6.1.4 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,0	76	88	1460	5,8	25,3	51	80	2019
Standardabweichung	1,2		26	411	0,6	2,3	11		
Vermietetes Wohnungseigentum	3,1	65	72	1480	6,1	25,2	52	80	2019
Standardabweichung	0,9		22	372	0,5	3,6	12		
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *	7,4	25	77	710	5,9	24,9	37	80	2019
Standardabweichung	1,9		13	128	0,5	1,9	7		

* spezielle Anlagen: siehe Kap. 6.1.3

6.1.5 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	durchschnittliche				
					Miete [€/m ²]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	21,0	76	88	1460	5,8	25,3	51	80	2019
Standardabweichung	4,9		26	411	0,6	2,3	11		
Vermietetes Wohnungseigentum	20,1	65	72	1480	6,1	25,2	52	80	2019
Standardabweichung	4,1		22	372	0,5	3,6	12		
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *	10,0	25	77	710	5,9	24,9	37	80	2019
Standardabweichung	1,9		13	128	0,5	1,9	7		

* spezielle Anlagen: siehe Kap. 6.1.3

6.1.6 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern

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

Dieser Teilmarkt wurde erstmalig 2006 gesondert untersucht. Der aktuellen Auswertung lagen insgesamt 83 Kauffälle ohne bzw. mit nur geringen Modernisierungseinflüssen aus den Jahren 2018 und 2019 zugrunde.

6.1.6.1 Durchschnittspreise

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 105 m² (± 31 m²) errechnet sich ein Mittelwert von **1.211 €/m² Wohnfläche** (± 409 €/m²) und ein mittleres Alter von 37 Jahren. Damit liegt dieser Wert rd. 5 % über dem Niveau des Vorjahres.

Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen (2018/2019) in umgewandelte Zwei-/Dreifamilienhäusern

Gemeinde	Mittelwert in €/m ²	Standardabw. ± in €/m ²	Anzahl
Bergneustadt	1.410	±172	8
Engelskirchen	1.398	±608	7
Gummersbach	1.154	±318	14
Hückeswagen			1
Lindlar	1.365	±466	12
Marienheide			1
Morsbach	755	±391	2
Nümbrecht	1.369	±309	4
Radevormwald	1.209	±388	5
Reichshof	869	±270	10
Waldbröl	976	±409	4
Wiehl	1.217	±395	6
Wipperfürth	1.321	±441	9
OBK	1.211	±409	83

6.1.6.2 Vergleichsfaktoren

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

Vergleichsfaktoren für ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern

gesamtes Kreisgebiet						
Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern Baujahre 1943 - 2015 (Daten aus 2018 bis 2019)						
	2019 - Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Bodenrichtwert [€/m ²]	Grundstücksgröße [m ²]	Konstante	Anzahl
	a	b	c	d	K	
Faktor	-1061,7	996,8	646,8	-	-4.064,8	
Spanne	19 - 68 (Bj. 1951 - 2000)	70 - 152 m ²	65 - 150 €/m ²			

(Anwendungsbeispiel siehe Kap. 5.1.2.)

6.1.6.3 Indexreihen

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

6.1.6.4 Liegenschaftszinssatz

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

6.1.6.5 Rohertragsfaktor

Der Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen in Zwei- oder Dreifamilienhäuser 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 2019 sind insgesamt 30 Teileigentumsobjekte (**ohne Stellplätze**) veräußert worden zu einer **Ge-
samtsumme** von rd. **6,3 Mio. Euro**. Der Mittelwert dieser Verkäufe lag bei 209.500 Euro.

Da diese Kauffälle sehr inhomogen sind, können daraus keine wertrelevanten Größen abgeleitet werden.

6.2.2 Teileigentum (nur Stellplätze)

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

Durchschnittspreise von Teileigentum (nur Stellplätze):

Stellplatz Erstverkauf	Mittelwert in €	Standard- abweichung ± in €	Median in €	Anzahl
Garagen und Tiefgaragen	17.100	±3.000	17.500	47
Carport ¹⁾ ²⁾	11.300	±1.400	10.900	14
Außenstellplatz	7.000	±1.100	7.500	80

¹⁾ Kauffälle aus 2015, 2018 und 2019 (2016, 2017 keine KV)

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

Stellplatz Wiederverkauf	Mittelwert in €	Standard- abweichung ± in €	Median in €	Anzahl
Garagen und Tiefgaragen	5.200	±2.800	5.000	19
Carport ¹⁾ ³⁾	4.800	±2.400	4.800	9
Außenstellplatz ²⁾	3.600	±1.300	3.800	17

¹⁾ Kauffälle aus 2013 bis 2016

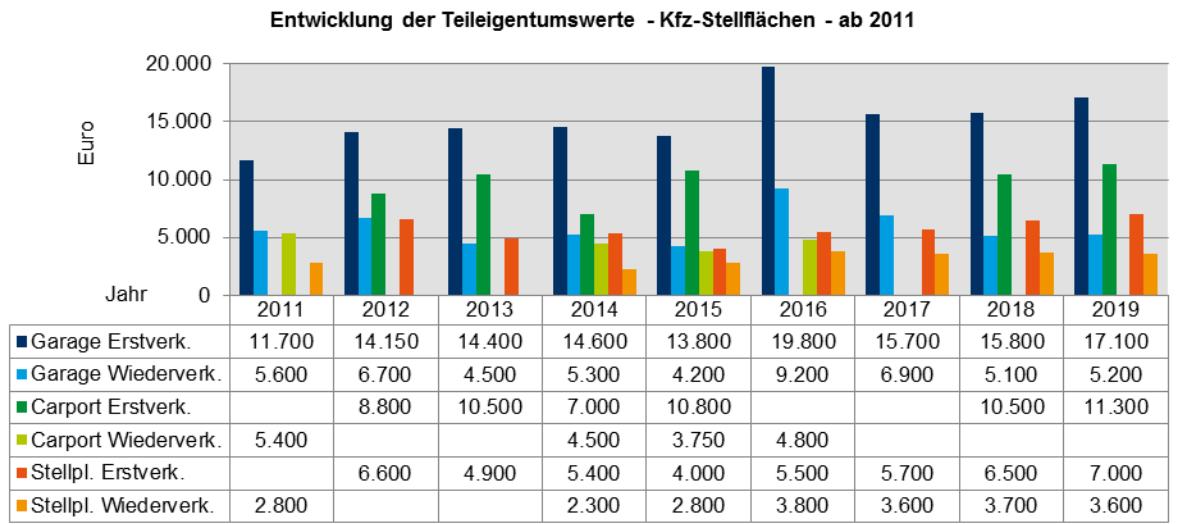
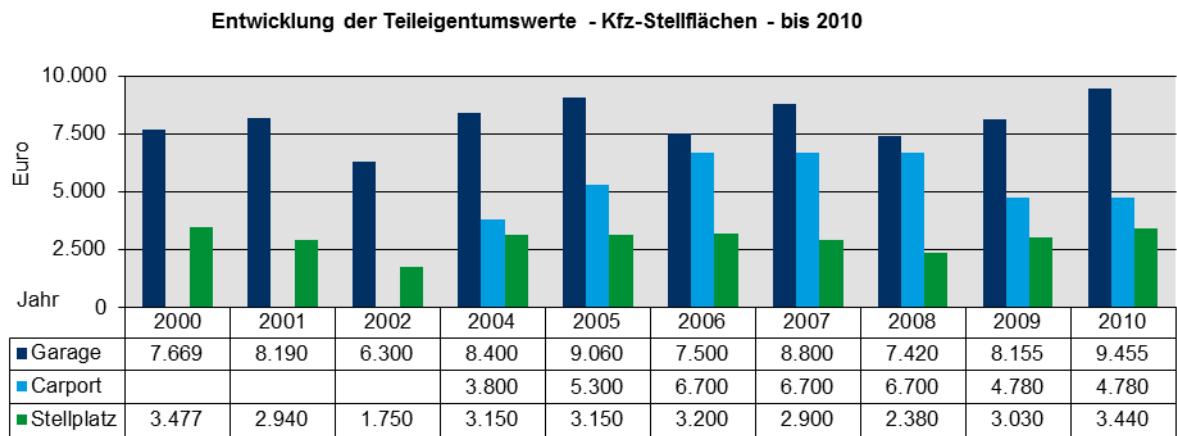
²⁾ Kauffälle aus 2017 bis 2019

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

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

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

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



7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

7.1 Erbbaugrundstücke

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

In 2019 wurden drei Erbbaugrundstücke verkauft zu einer Gesamtsumme von 122.000 Euro.

7.2 Bestellung neuer Erbbaurechte

In 2019 wurden fünf auswertbare Kauffälle von Erbbaurechtsbestellung registriert.

Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge (Wohnbebauung) der Jahre 2009 – 2019 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Neuabschlüsse von 4,1 % ± 1,8 %** des erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwertes. Der **Median** betrug **4,2 %**. Für diese Auswertung konnten 14 Verträge, die vorrangig aus Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wiehl und Wipperfürth stammen, herangezogen werden.

7.3 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

In 2019 wurden insgesamt 24 Kaufverträge über Erbbaurechte oder Wohnungserbbaurechte registriert. Der Geldumsatz dieser Verträge betrug rd. 4,19 Mio. Euro. Der durchschnittliche Erbbauzinssatz von 19 Kauffällen betrug 1,4 % bei einer Restlaufzeit von 41 Jahren.

Nutzungsart	Anzahl	Tatsächlicher Erbbauzinssatz in %	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m ²	Restlaufzeit in Jahren
Ein- und Zwei-familienhäuser	18	1,4	1973	151	41
Mehrfamilienhäuser und geschäftlich genutzte Häuser	1	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

8 Modellbeschreibungen

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

9 Mieten

Zum 1.7.2019 haben die Verbände in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss zum zweiten 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 25.06.2019 abgedruckt:

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

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

Über www.rio.obk.de/omix/omix.php ist ein direkter Aufruf möglich.

Individuelle Mietpreisberechnung möglich

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

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

Gutachterausschuss legte Grundlage für Online-Auskunft

Die Grundlage für die Online-Mietenauskunft hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gelegt, indem er seit 2016 etwa 34 000 Personen mit der Bitte um Angabe von Wohnungs- und Mietdaten angeschrieben und im gleichen Zeitraum für 80 000 Adressen im Kreisgebiet eine Wohnlagenanalyse durchgeführt hat. So konnte eine gute statistische Basis geschaffen werden, deren Ergebnisse vom Mieterverein Oberberg und den örtlichen Haus-&-Grund-Vereinen anerkannt und zur Veröffentlichung am 1.Juli freigegeben wurde.

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

Beispiel: Mietwertberechnung einer fiktiven Wohnung



Mietspiegel 2019 Oberbergischer Kreis

Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen

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

Der Mietspiegel 2019 entsteht durch eine Fortschreibung des Mietspiegels 2017. Dafür wurden Mietverträge aus den Jahren 2015 bis 2018 mit den Daten des Mietspiegels 2017 verglichen und eine prozentuale Veränderung ermittelt.

Die Grundlage für diesen Mietspiegel 2017 bildete eine repräsentative Umfrage im Oberbergischen Kreis aus dem Jahr 2016. Die hier zugrunde liegenden rd. 2300 Datensätze waren Mieten, die in den Jahren 2013 bis 2016 neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen errechnet und erfüllt methodisch die Voraussetzungen eines „einfachen Mietspiegels“ nach §558c des BGB.

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

Der Mietspiegel in der vorliegenden Form wurde von den Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter im Oberbergischen Kreis als einfacher Mietspiegel anerkannt. Er tritt am 1. Juli 2019 in Kraft.

[Mietpreisberechnung beginnen](#)

Ihre Eingaben:

Gemeinde:	Gummersbach
Straße:	Moltkestraße (Gummersbach)
Hausnummer:	42
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:	5,81 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:	5,97 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?	nein
Größe des Mietobjekts in m ²	110
Baujahr	1990
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75% wurde modernisiert)	nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?	---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?	nein
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?	---
Aufzug	ja
Solaranlage für Heizung	nein
Erdwärme	nein
Lüftungsanlage (Zwangsbelüftung)	nein
bodengleiche Dusche	ja
Elektroinstallation auf neuzeitlichem Standard	ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)	nein
neue Fenster (ab 2002)	ja
Balkon, Terrasse, Loggia	ja
separates WC / Gäste WC	ja
Einbauküche	nein
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Carports	0
Anzahl Garagen	1

Ergebnis der Berechnung:

Miete pro m ² :	7,01 € +/- 1,05 €
Mietspanne pro m ² :	von 5,96 € bis 8,06 €
Gesamtmiete:	771 €
Gesamtmiete ggf. inklusive Stellplätze und Einbauküche:	811 €

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 Gewerbeträume im IHK-Bezirk Köln (Stand: April 2018) abgedruckt.

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

Vorwort

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

Erläuterungen

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

Bei den Werten handelt es sich sowohl um Neuvermietungsmieten, als auch um aktuelle Bestandsmieten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Die Spannen ergeben sich aus der unterschiedlichen Lage und der entsprechenden Qualität der Objekte. Die verwendeten Lagebegriffe beziehen sich auf die Geschäftslage, wenn extra ausgewiesen in Haupt- und Nebenzentren des jeweiligen Ortes.

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

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

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

Oberbergischer Kreis

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

Gemeinde Lindlar		Gemeinde Reichshof	
	Euro/m ²		Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 10,00	Ladenlokale**	4,00 - 9,00
Büroräume	5,00 - 10,00	Büroräume	5,00 - 8,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 4,00	Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,00
Stadt Waldbröl		Stadt Wiehl	
	Euro/m ²		Euro/m ²
Ladenlokale**	4,00 - 8,00	Ladenlokale**	4,00 - 10,00
Büroräume	5,00 - 8,00	Büroräume	5,00 - 9,00
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,50	Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,50
Stadt Wipperfürth			
	Euro/m ²		
Ladenlokale**	4,00 - 12,00		
Büroräume	5,00 - 9,00		
Lager- und Produktionsflächen*	2,00 - 3,00		
Oberbergischer Kreis			
Stellplätze PKW	15,00 - 40,00		

** nicht repräsentativ für Einkaufszentren

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

10 Kontakte und Adressen

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

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

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

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

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

11 Anlagen

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Vorsitzender:

G ü l i c h e r , Volker

stellvertretender Vorsitzender:

H e i t z , Sven

stellvertretende Vorsitzende und gleichzeitig ehrenamtliche Gutachter:

H e e d t , Arno

K ü h b a c h , Theo

S c h i l l i n g , Dietmar

ehrenamtliche Gutachter:

B e r t h o l d , Volker

B i e m a n n - 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

K a l k k u h l , Walter

M ö l l e r , Sven

O h m , Klaus-Martin

R ö t t g e r , Thomas

S c h n e i d e r , Friedhelm

S i m i c i c , Dennis

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

S t u m m , Elke

ehrenamtliche Gutachter der Finanzämter:

D a h l h o f f , Ingeborg

G e l h a u s e n , Reinhard

K a f i l l e , Norbert

S c h i l d e r , Bernhard

11.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Rohertrags- faktor [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m ²]	Kaufpreis [€/m ² -Wf]	Miete [€/m ²]	durchschnittliche Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,0	21,0	76	88	1460	5,8	25,3	51	80	2019
Standardabweichung	1,2	4,9		26	411	0,6	2,3	11		
Vermietetes Wohnungseigentum	3,1	20,1	65	72	1480	6,1	25,2	52	80	2019
Standardabweichung	0,9	4,1		22	372	0,5	3,6	12		
Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *	7,4	10,0	25	77	710	5,9	24,9	37	80	2019
Standardabweichung	1,9	1,9		13	128	0,5	1,9	7		
Einfamilienhäuser freistehend "Nordkreis"	1,3	31,0	67	146	2009	5,2	23,8	46	80	2018- 2019
Standardabweichung	0,8	6,2		36	445	0,4	1,5	15		
Einfamilienhäuser freistehend "Mittelkreis"	1,8	26,9	90	151	1710	5,0	24,6	47	80	2018- 2019
Standardabweichung	0,8	5,9		40	426	0,4	1,7	16		
Einfamilienhäuser freistehend "Süd- und Ostkreis"	2,0	24,6	117	148	1455	4,7	26,4	45	80	2018- 2019
Standardabweichung	0,9	5,9		42	399	0,4	2,2	14		
Einfamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser	1,7	27,0	52**	128	1737	5,1	24,4	49	80	2018- 2019
Standardabweichung	0,8	5,7		22	432	0,3	1,6	15		
Zweifamilienhäuser	3,0	19,8	36	175	1387	5,6	22,4	37	80	2019
Standardabweichung	1,0	4,0		43	318	0,4	2,0	12		
Dreifamilienhäuser	3,7	17,0	23	249	1144	5,5	26,1	42	80	2018- 2019
Standardabweichung	1,2	3,4		58	286	0,4	4,4	10		
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)	4,6	14,5	23	461	972	5,7	26,0	44	80	2018- 2019
Standardabweichung	1,0	2,6		224	207	0,5	2,0	11		
Gemischt genutzte Gebäude (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)	(6,0)	(12,6)	16	371	858	5,5	25,1	40	80	2016- 2019
Standardabweichung	2,0	3,3		141	274	1,0	2,7	11		
Handel										
Standardabweichung										
Büro										
Standardabweichung										
Produzierendes Gewerbe										
Standardabweichung										

() = statistisch nicht gesichert

* spezielle Anlagen: siehe Kap. 6.1.3

** Nord: 27 / Mitte: 11 / Süd bzw. Ost: 14

11.3 Zusammenfassung wichtiger Werte

Kap. 4.1: individueller Wohnungsbau

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Bauland	100,30	±44,1	94,30	335	770

Kap. 4.3: Gewerbliche Bauflächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Gewerbe- bau land (epf)	43,00	±11,90	43,25	15	3100

Kap. 4.4.1: Forstwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Forstwirtschaft ohne Aufwuchs (Kahlschlag)	0,46	±0,07	0,48	37	3900

Bodenrichtwert für forstwirtsch. Flächen ohne Aufwuchs zum Stichtag 1.1.2020: 0,45 €/m²

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Laubwald	1,25	±0,40	1,30	39	3900
Mischwald	1,25	±0,40	1,15	89	8700
Nadelwald	1,50	±0,60	1,35	48	4100

Nadelwaldbestand incl. Bodenwert (2018/2019)

Alter in Jahren	10	20	30	40	50	60	70	80
Wert in €/m ²	1,30	1,39	1,47	1,55	1,63	1,71	1,79	1,87

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

Kap. 4.4.2: Landwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Acker-/Grünland	1,42	±0,36	1,47	117	6900

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 1.1.2020: 1,45 €/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	1,30	±0,53	1,20	69	14 000

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	2,65	±1,45	2,30	58	5200

Kap. 4.4.5: Fischteiche

Nutzungsart	Mittelwert in €/m ²	Standard- abweichung ± in €/m ²	Median in €/m ²	Anzahl	mittlere Fläche in m ²
Private Teichanlagen	2,60	±1,15	2,45	22	2600
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
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebp)	38,0	±17,0	32,5	24	11 - 41
Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard-abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m²
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebf)	28,0	±11,0	25,5	24	11 - 41

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)	57,5	±33,0	58,0	21	7 - 70
Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard-abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebf)	37,5	±21,5	38,5	21	7 - 70

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
Bauerwartungsland bzw. Rohbauland für Gewerbe	8,65	±4,00	6,10	23	14 300

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	2,35	±1,35	1,95	20	5900

Kap. 4.6.2: Abbauland

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

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 Ent- sorgungsflächen	3,50	±1,60	3,45	24	3200

Kap. 4.7.6: Umrechnungskoeffizienten

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

Kap. 5.1.4: Sachwertfaktoren

vorläufiger Sachwert [€]	Bodenrichtwertniveau [€/m ²]		
	bis 79	80 - 129	ab 130
100.000	9%	13%	
125.000	4%	8%	34%
150.000	0%	4%	28%
175.000	-3%	1%	22%
200.000	-6%	-2%	17%
225.000	-8%	-5%	13%
250.000	-11%	-7%	9%
275.000	-13%	-9%	5%
300.000	-15%	-11%	2%
325.000	-16%	-13%	-1%
350.000	-18%	-14%	-3%
375.000	-20%	-16%	-6%
400.000	-21%	-17%	-8%
425.000	-22%	-19%	-11%
450.000		-20%	-13%
475.000		-21%	-15%
500.000		-22%	-17%
525.000		-24%	-18%
550.000		-25%	-20%

11.4 Statistische Begriffe

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

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

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

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

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

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

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

Median: Der Median ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. Das heißt, die eine Hälfte der Zahlen hat Werte, die kleiner sind als der Median, und die andere Hälfte hat Werte, die größer als der Median sind. (Beispiel: 1; 3; 4; 5; 7; 10; 11; Median = 5)

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

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

Standardabweichung: Die Standardabweichung ist ein Maß dafür, wie weit jeweilige Einzelwerte um dessen Mittelwert oder Durchschnitt streuen. Für den Wertebereich der einfachen Standardabweichung eines Mittelwerts kann davon ausgegangen werden, dass etwa 68 % 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 des Inhalts					Bewertung der Gestaltung/Lesbarkeit				
	ja	nein	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1 Die Gutachterausschüsse und Ihre Aufgaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3 Umsätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4 Unbebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5 Bebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6 Wohnungs- und Teileigentum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7 Erbbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
8 Modellbeschreibungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
9 Mieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Gesamtwertung des Marktberichtes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Weitere Anregungen

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

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

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

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

11.6 Stichwortverzeichnis

A

Abbauland	52
Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung	8
Acker- und Grünlandzahl	46
Alter der Käufer	18
Altersabhängigkeit des Aufwuchses	45
Arrondierungsflächen	53
Aufgaben des Gutachterausschusses	11
Ausgleichsflächen	52

B

Bauerwartungsland	49, 50, 51
Baulandpreisindex	65
Bebaute Grundstücke	39, 67
Geld- und Flächenumsatz	68
Bodenrichtwerte	
Auskünfte	55
Baureifes Land	56
gewerbliche Bauflächen	57
Grundstück	55
Karte	55
Sitzung	55
Übersicht	61
Bürogebäude	91

D

Doppelhäuser	72
Drei- und Mehrfamilienhäuser	89

E

Eigentumswohnungen	40
Eigentumswohnungen in 2FH und 3FH	99
Eigentumswohnungen in spez. Anlagen	98
Ein- und Zweifamilienhäuser	68
Einzelhäuser	70
Erbbaurecht	23, 41, 103
Erbbaurechtsgrundstücke	41

F

Fischteiche	48
Flächenumsatz	20
Forstwirtschaftliche Flächen	43
Forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs	43
Fragebogen	118
Freiraumflächen	15

G

Gebietstypische Bodenrichtwerte	58
Gebietstypische BRW, Gewerbebau land	60
Geldumsatz	20
Gemeindeübersicht	11
Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen	47
Geschäftsgrundstücke	42
Geschossflächenzahl	63
Geschosswohnungsbau	42
Gewerbegebäude	91
Gewerbliche Bauflächen	43
Gutachterausschuss, Mitglieder	110

H

Höherwertige land- u. forstwirt. Flächen	47
--	----

I

Immobilien-Barometer	13
Index Land-/Fortschirtschaft	49

Indexreihen

 81, 94, 97

individueller Wohnungsbau

 42

Industriegebäude

 91

Inhaltsverzeichnis

 5

K

Käuferschichten

 16

Käuferströme

 17

Kaufpreiskarte

 14

Kaufpreissammlung

 14

Kaufverträge

 14

Kontakte und Adressen

 109

Kreisübersicht

 11

L

Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe

 91

Landwirtschaftliche Flächen

 45

Liegenschaftszinssatz

 111

M

Marktübersicht der Städte und Gemeinden

 24

Marktübersicht des Kreises

 20

Mieten

 104

Milchwirtschaft

 46

Modellbeschreibungen

 103

R

Reihenendhäuser

 72

Reihenmittelhäuser

 74

Rohbauland

 49, 51

Rohertragsfaktoren

 111

S

Sachwertfaktoren

 82

Siedlungsflächen

 15

sonstige Grundstücke

 41

Statistische Begriffe

 117

T

Teileigentum

 39, 40, 101

Teilmärkte

 23

U

Umrechnungskoeffizienten

 62

Umsätze im Grundstücksverkehr

 12

unbebaute Grundstücke

 37

Unselbstständige Grundstücksteilflächen

 53

V

Ver- und Entsorgungsflächen

 52

Vergleichsfaktoren

 75

Vertragsabschlüsse-Anzahl

 15

W

Wertbestimmende Merkmale für

 Bauland

 55

 forstwirtschaftliche Flächen

 44

 landwirtschaftliche Flächen

 46

 Wohnungseigentum

 39, 92

 Wohnungserbaurecht

 103

Z

Zusammenarbeit mit

 Amtsgericht

 14

 Notar

 14

Zusammenfassung wichtiger Werte

 112

Zwangsvorsteigerungen

 19

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Oberbergischen Kreis

www.boris.nrw.de

