



## Grundstücksmarktbericht 2026



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis

## Grundstücksmarktbericht 2026

Berichtszeitraum 01.01.2025 – 31.12.2025

Übersicht über den Grundstücksmarkt  
im Oberbergischen Kreis

**Herausgeber**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis

**Geschäftsstelle**

Fritz-Kotz-Str. 17 a

51674 Wiehl

Telefon: 02261-88 6279

Fax: 02261-88 972 8062

E-Mail: [gutachterausschuss@obk.de](mailto:gutachterausschuss@obk.de)

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

**Stichtag**

Die im Grundstücksmarktbericht 2026 veröffentlichten Zahlen beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2026; auf abweichende Stichtage bzw. Jahre der Datengrundlage wird im Einzelnen verwiesen.

**Druck**

Oberbergischer Kreis

**Gebühr**

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

**Bildnachweis**

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

**Lizenz**

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

Der Lizenztext kann unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) eingesehen werden.

PDF erzeugt am 02.04.2026

ISSN: 2569-9164

## Inhaltsverzeichnis

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

4.6	Sonstige unbebaute Grundstücke	52
4.6.1	Ausgleichsflächen	52
4.6.2	Abbauland	52
4.6.3	Ver- und Entsorgungsflächen	52
4.6.4	Unselbstständige Grundstücksteilflächen	53
4.7	Bodenrichtwerte	55
4.7.1	Definition und allgemeine Informationen	55
4.7.2	Bodenrichtwertzonen im nicht überplanten Außenbereich	56
4.7.3	Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Bauflächen	57
4.7.4	Gebietstypische Bodenrichtwerte	58
4.7.5	Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe	61
4.7.6	Umrechnungskoeffizienten	62
4.7.7	Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahl	63
4.7.8	Indexreihen	65
4.7.9	Bodenrichtwertinformationssysteme BORIS-NRW und BORIS-D	66
<b>5</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>67</b>
5.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	68
5.1.1	Durchschnittspreise	70
5.1.1.1	Einzelhäuser	70
5.1.1.2	Doppelhäuser und Reihenendhäuser	72
5.1.1.3	Reihenmittelhäuser	74
5.1.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	75
5.1.3	Indexreihen	80
5.1.4	Sachwertfaktoren	81
5.1.4.1	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	83
5.1.4.2	Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser)	86
5.1.5	Liegenschaftszinssätze	88
5.1.6	Rohertragsfaktoren	89
5.2	Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude	90
5.2.1	Durchschnittspreise	90
5.2.2	Vergleichsfaktoren	91
5.2.3	Indexreihen	92
5.2.4	Liegenschaftszinssätze	92
5.2.5	Rohertragsfaktoren	92
5.3	Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude	93
5.3.1	Durchschnittspreise	93
5.3.2	Indexreihen	93
5.3.3	Liegenschaftszinssätze	93
5.3.4	Rohertragsfaktoren	93
5.4	Sonstige bebaute Grundstücke	93

<b>6</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>94</b>
6.1	Wohnungseigentum	94
6.1.1	Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)	94
6.1.1.1	Durchschnittspreise	94
6.1.1.2	Vergleichsfaktoren	95
6.1.1.3	Indexreihen	96
6.1.2	Wiederverkaufte Eigentumswohnungen	96
6.1.2.1	Durchschnittspreise	96
6.1.2.2	Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten	98
6.1.2.3	Indexreihen	100
6.1.3	Liegenschaftszinssätze	101
6.1.4	Rohertragsfaktoren	101
6.1.5	Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern	101
6.1.5.1	Durchschnittspreise	101
6.1.5.2	Vergleichsfaktoren	102
6.1.5.3	Indexreihen	103
6.1.5.4	Liegenschaftszinssatz	103
6.1.5.5	Rohertragsfaktor	103
6.2	Teileigentum	104
6.2.1	Teileigentum (ohne Stellplätze)	104
6.2.2	Teileigentum (nur Stellplätze)	104
<b>7</b>	<b>Erbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke</b>	<b>106</b>
7.1	Erbaugrundstücke	106
7.2	Bestellung neuer Erbaurechte	106
7.3	Erbaurechte und Wohnungserbaurechte	106
<b>8</b>	<b>Modellbeschreibungen</b>	<b>106</b>
<b>9</b>	<b>Mieten</b>	<b>107</b>
<b>10</b>	<b>Kontakte und Adressen</b>	<b>112</b>
<b>11</b>	<b>Anlagen</b>	<b>113</b>
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis	113
11.2	Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren	114
11.3	Zusammenfassung wichtiger Werte	115
11.4	Statistische Begriffe	120
11.5	Fragebogen	121
11.6	Stichwortverzeichnis	122

## Abkürzungsverzeichnis und Erläuterung

Kennzeichnung fehlender oder erläuterungsbedürftiger Werte:

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

Begriffe und Abkürzungen:

Abkürzung	Bedeutung
Mittel, Ø	Mittel- bzw. Durchschnittswert
Median	Wert in der Mitte der Datenmenge
Min	Minimalwert bzw. kleinster Wert
Max	Maximalwert bzw. höchster Wert
N	Anzahl
S	Empirische Standardabweichung des Einzelfalls
Wfl	Wohnfläche
Gfl	Grundstücksfläche
UK	Umrechnungskoeffizienten
WE	Wohnungseigentum
TE	Teileigentum
KV	Kaufvertrag
KF	Kauffall

# 1 Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

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

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

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

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

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

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

Der Obere Gutachterausschuss hat insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

## 1.1 Zuständigkeitsbereich des örtlichen Gutachterausschusses

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

Mit einer Fläche von 919 km<sup>2</sup> und ca. 274 000 Einwohnern gehört der Oberbergische Kreis in Nordrhein-Westfalen zu den Landkreisen mittlerer Größe. Geographisch gesehen lässt er sich als ein Übergangsgebiet zwischen der Talebene des Rheines und dem sauerländischen Bergland beschreiben. Eine Vielzahl mittlerer und kleinerer Flussläufe (Wupper, Agger u. a.) haben mit ihren Nebenbächen das Bergland in zahlreiche Täler und Höhenzüge zerschnitten. Hierbei stellt sich das Oberbergische als ein echtes Mittelgebirgsland (99 m – 518 m) mit bewaldeten Höhen und Hängen, landwirtschaftlich genutzten Hochflächen und industrialisierten Tälern dar.

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

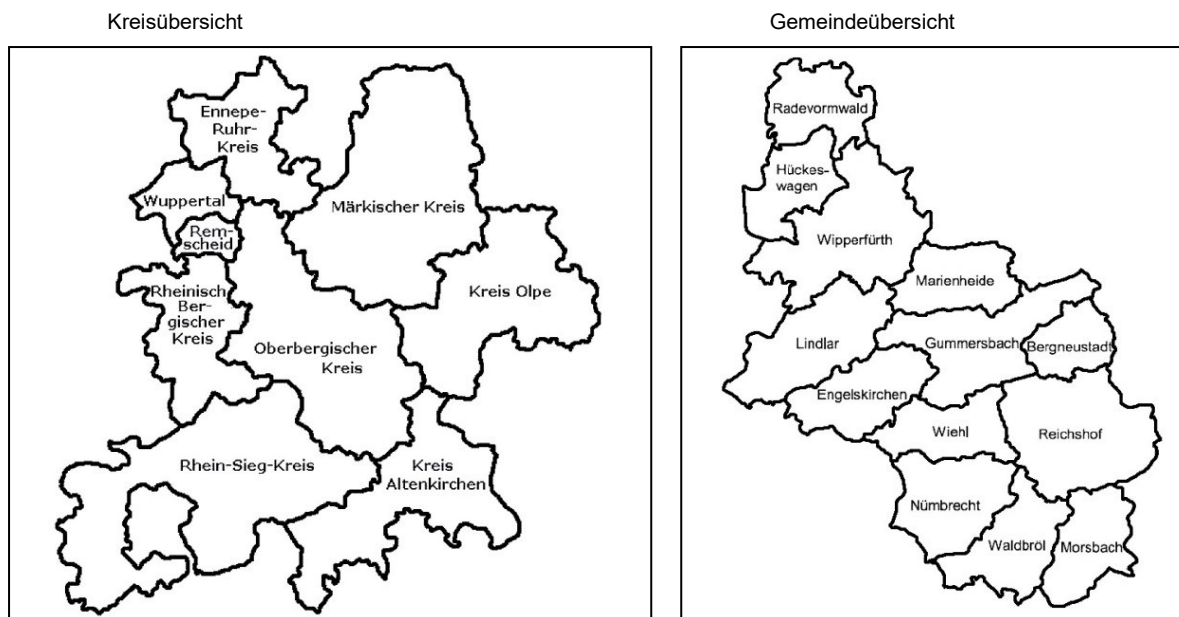
Den Kreis in seiner heutigen Form gibt es seit 1975. Der Kreis ist überwiegend nach Westen hin zur Rheinschiene orientiert. Es sind die wirtschaftlichen Ballungsgebiete Köln/Bonn, Leverkusen und Düsseldorf sowie die Bergischen Städte Remscheid, Solingen und Wuppertal, zu denen die heimische Wirtschaft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

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

Die Metropole Köln mit ihren vier Rheinhäfen gewährleistet den Zugang zum Wasser. Die Seehäfen Amsterdam und Rotterdam sind in rd. vier Stunden Fahrzeit zu erreichen, Antwerpen in rd. 3 Stunden. Die Regionalbahn erschließt das Oberbergische entlang der Aggerschiene von Köln über die Kreisstadt Gummersbach und Marienheide bis nach Hagen/Wstf. Die Flughäfen Köln/Bonn und Düsseldorf sind schnell zu erreichen.

Wirtschaftlich besticht die Region durch einen gesunden, leistungsfähigen Branchenmix mit den Schwerpunkten Maschinenbau, Fahrzeugindustrie, Kunststoffverarbeitung, Elektrotechnik sowie Metallbe- bzw. Metallverarbeitung. Die rund 20 000 Unternehmen, die im Oberbergischen Kreis wirtschaften, sorgen für einen starken regionalen Arbeitsmarkt: Rund drei Viertel aller Beschäftigten im Kreis wohnen auch hier – eine Besonderheit in einem Kreis mit rd. 274 000 Einwohnern.

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



## 1.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

### Aufgaben

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

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

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

### Zusammensetzung

Die vorgenannten Aufgaben werden in 2025 vom Team der Geschäftsstelle Frau Julia Germer, Frau Andrea Vusbender, Herr Dipl.-Sachverständiger DIA Dietmar Graf, Herr M.Sc. Sven Heitz, Herr B.Eng. Marvin Koch, Herr Dipl.-Ing. Andreas Nefzger, Herr Robin Schlieff, Herr Dipl.-Sachverständiger DIA Edgar Sure und Herr Stefan Zimmermann wahrgenommen.

## 2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

### Umsätze im Grundstücksverkehr

Im Jahr 2025 wurden im Oberbergischen Kreis insgesamt 3144 Kauffälle ausgewertet. Damit wurden rd. 6 % mehr Kauffälle bearbeitet als 2024. Der Geldumsatz lag mit 670,9 Mio. € rd. 9 % höher als im Vorjahr. Mit 1170,3 Hektar lag der Flächenumsatz rd. 17 % niedriger als im Vorjahr.

Mit 29 Zwangsversteigerungsverfahren wurden sechs Verfahren mehr abgeschlossen als im Jahr zuvor. Der 5-jährige Mittelwert liegt bei 21 Verfahren (10-jähriges Mittel: 35).

### Unbebaute Grundstücke

Die Anzahl der Verkäufe von unbebauten Grundstücken ist in 2025 um 3 % auf 367 Kauffälle gefallen. Die Preise für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues stagnierten in 2025. Der durchschnittliche Baulandpreis für Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaues betrug rd. 172 €/m<sup>2</sup> (Kap. 4.1, nicht mit Kap. 4.7 vergleichbar).

Die Durchschnittswerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Aufwuchs veränderten sich gegenüber 2024 unterschiedlich (Nadelwald +39 %, Mischwald -12 %, Laubwald +30 %). Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Aufwuchs ist bei 0,50 €/m<sup>2</sup> geblieben. Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen konnte ein Preisverfall von 6 % auf 1,55 €/m<sup>2</sup> verzeichnet werden.

### Bebaute Grundstücke

In 2025 wurden rd. 1 % mehr bebaute Grundstücke veräußert als in 2024. Die 1455 Kauffälle erbrachten einen Geldumsatz von rd. 469 Mio. Euro. Dies ist ein Plus von ca. 3 %.

Der Durchschnittspreis freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser lag mit 292.000 € über dem Vorjahresniveau (+9 %). Bei Doppel- und Reihenendhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen 250 und 500 m<sup>2</sup> lag der Durchschnittspreis mit 275.000 € rd. 20 % über dem Niveau von 2024.

Die Preise von Reihenmittelhäusern lagen mit durchschnittlich 220.000 € unter dem Vorjahresniveau (-9 %). Hier ist jedoch anzumerken, dass wie in den Vorjahren nur wenige Verkäufe (16) ausgewertet werden konnten.

### Wohnungseigentum

Mit insgesamt 764 Verkäufen von Wohnungs- und Teileigentum ist dieser Teilmarkt gegenüber 2024 um rd. 17 % gestiegen. Der Geldumsatz lag mit 150 Mio. € rd. 49 % über dem des Vorjahres.

Neubaueigentumswohnungen (Erstverkauf) lagen mit durchschnittlich 3.785 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche über dem Niveau von 2024 (+2 %). Das Preisniveau für wiederverkaufte Eigentumswohnungen stieg gegenüber dem Vorjahr um 11 % auf 1.981 €/m<sup>2</sup>.

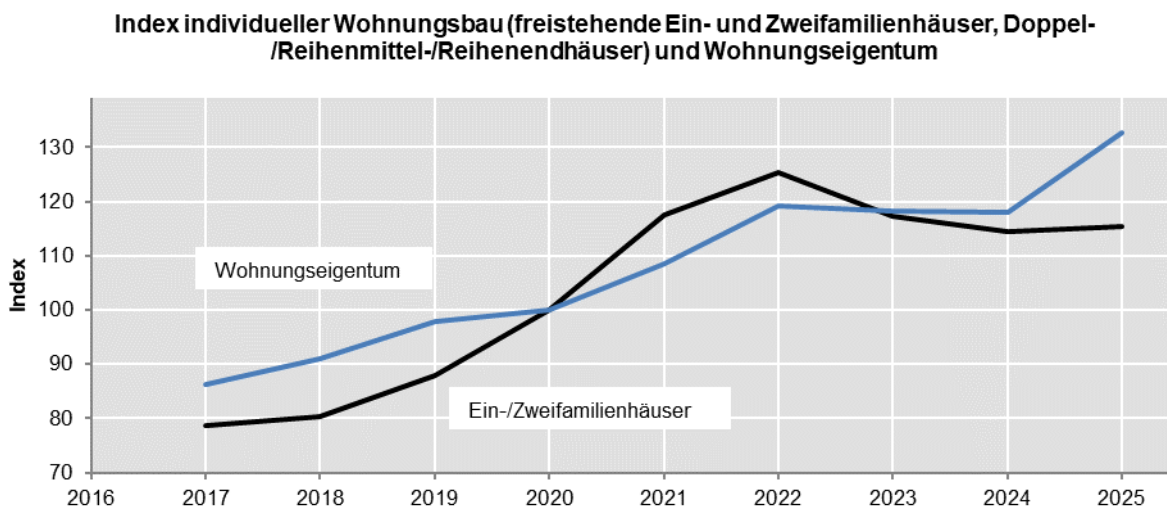
### Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr:

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

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

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



## 2.1 Kaufpreissammlung

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

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

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

Im 10-jährigen Mittel wurden pro Jahr rd. 3500 Kauffälle (einschließlich 35 Zuschlagsbeschlüsse über Zwangsversteigerungen) in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

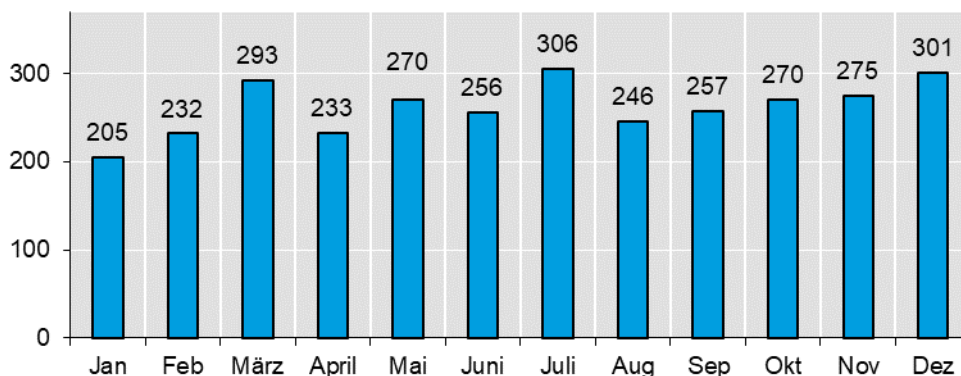
Die Zentrale Kaufpreissammlung NRW (ZKPS) ist seit 2017 beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis im Einsatz. Neben den, ab diesem Zeitpunkt erfassten Kaufvertragsdaten, wurden die Daten ab dem Jahrgang 1988 aus dem Vorgängersystem importiert. Technisch handelt es sich bei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

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

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

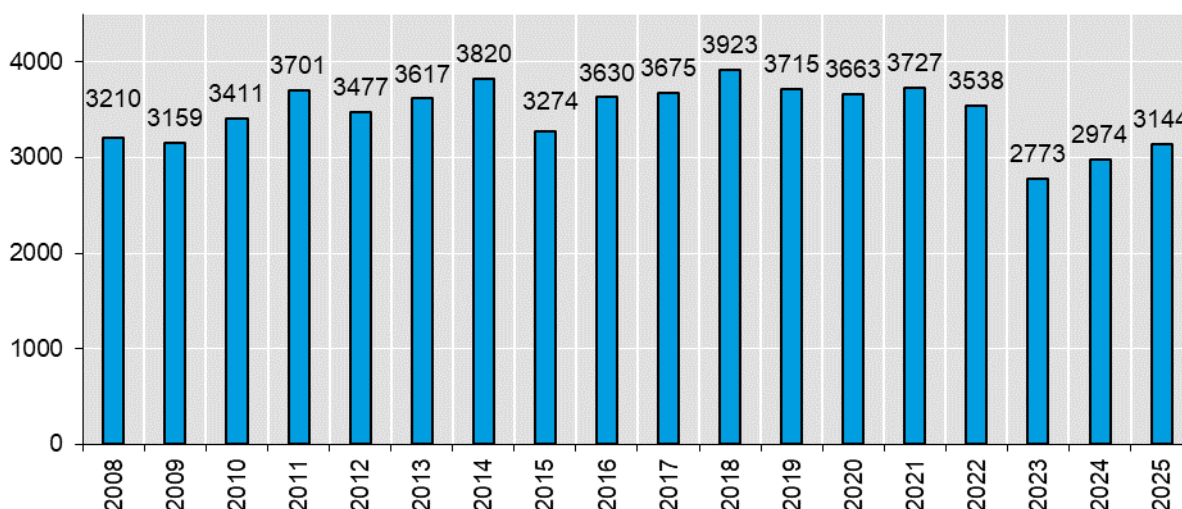
Im Jahr 2025 wurden für den Bereich des Oberbergischen Kreises insgesamt 2998 Notarverträge abgeschlossen. Da in einigen Verträgen mehrere Kaufgegenstände veräußert wurden, konnten insgesamt 3144 Kauffälle ausgewertet werden. Darin enthalten sind auch die Zuschlagsbeschlüsse der Amtsgerichte über die Zwangsversteigerungen von Immobilien. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung über das Jahr.

### Kauffälle in 2025



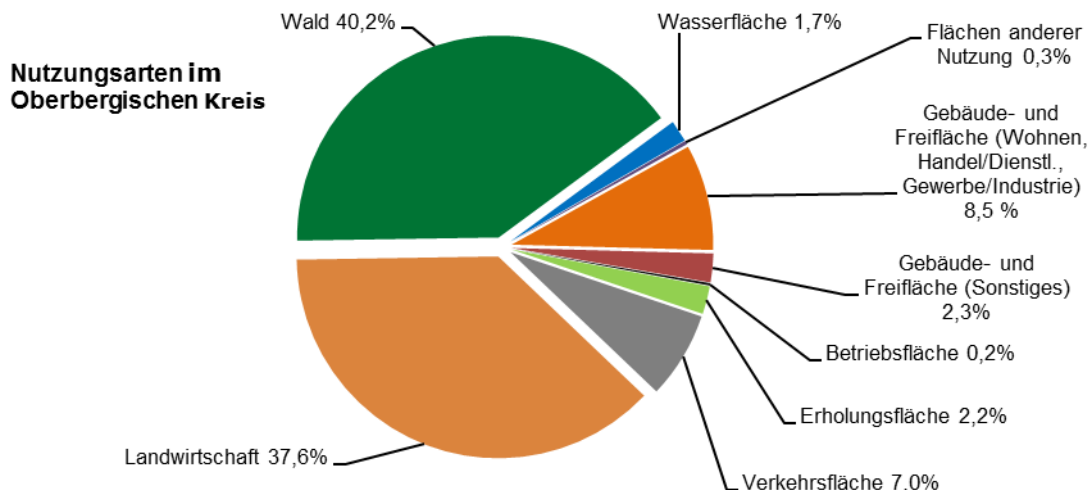
Die langjährige Entwicklung der Fallzahlen zeigt nachfolgende Grafik.

### ausgewertete Kauffälle seit 2008



## 2.2 Freiraum- und Siedlungsflächen

Das Verhältnis von Freiraumflächen zu Siedlungsflächen betrug 2025 rd. 4:1. Eine weitere Differenzierung ist aus nachstehender Grafik zu ersehen.

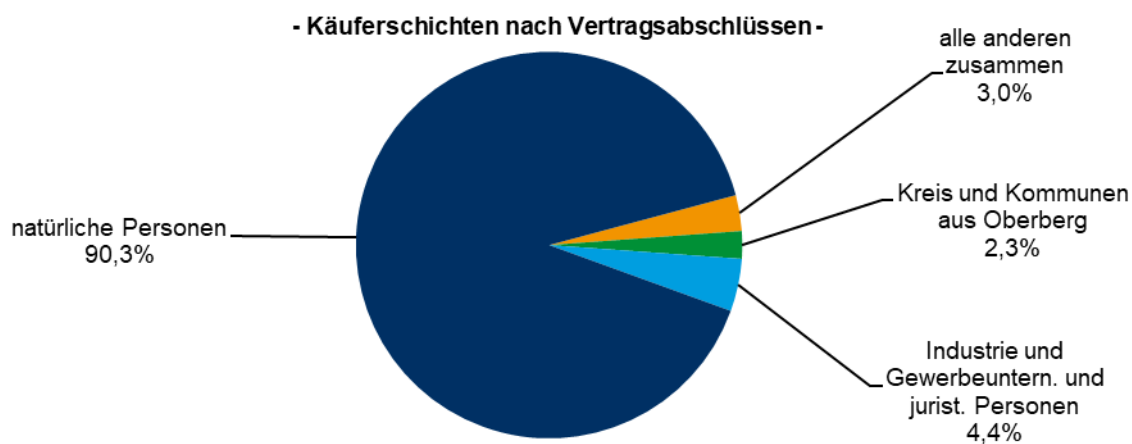


Quelle: Amt für Geoinformation und Liegenschaftskataster

## 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. 545 Mio. Euro rd. 81 % des Geldumsatzes. Die Industrie- und Gewerbeunternehmen sind mit rd. 4 % am Grundstücksmarkt beteiligt, erzielten jedoch mit rd. 89 Mio. Euro rd. 13 % des Geldumsatzes.

Käuferschichten nach Vertragsabschlüssen	Vertragsabschlüsse in %					Mittel
	2021	2022	2023	2024	2025	2021 - 2025
Natürliche Personen	89,3	88,50	90,1	89,64	<b>90,32</b>	89,57
Industrie- und Gewerbeunternehmen und juristische Personen	5,63	5,41	3,54	4,59	<b>4,43</b>	4,72
Kreis und Kommunen aus Oberberg	2,70	2,86	3,40	2,99	<b>2,26</b>	2,84
Freie Wohnungsunternehmen	0,94	1,10	1,17	0,97	<b>0,57</b>	0,95
Entwicklungsgesellschaften und gemeinnützige Baugesellschaften	0,40	0,99	0,29	0,83	<b>0,54</b>	0,61
Ausländische natürliche Personen, ausländische Unternehmen usw.	0,40	0,48	0,88	0,38	<b>1,31</b>	0,69
Kirchen, Stiftungen und Körperschaften des öffentlichen Rechts	0,35	0,17	0,33	0,10	<b>0,16</b>	0,22
Land, Bund	0,13	0,14	0,04	0,28	<b>0,19</b>	0,16
Sonstige	0,03	0,14	0,04	0,03	<b>0,06</b>	0,06
Stadtwerke etc.	0,08	0,11	0,15	0,17	<b>0,13</b>	0,13
Banken – Sparkassen – Immobilienfonds – Versicherungen	0,03	0,08	0,07	0,00	<b>0,02</b>	0,04

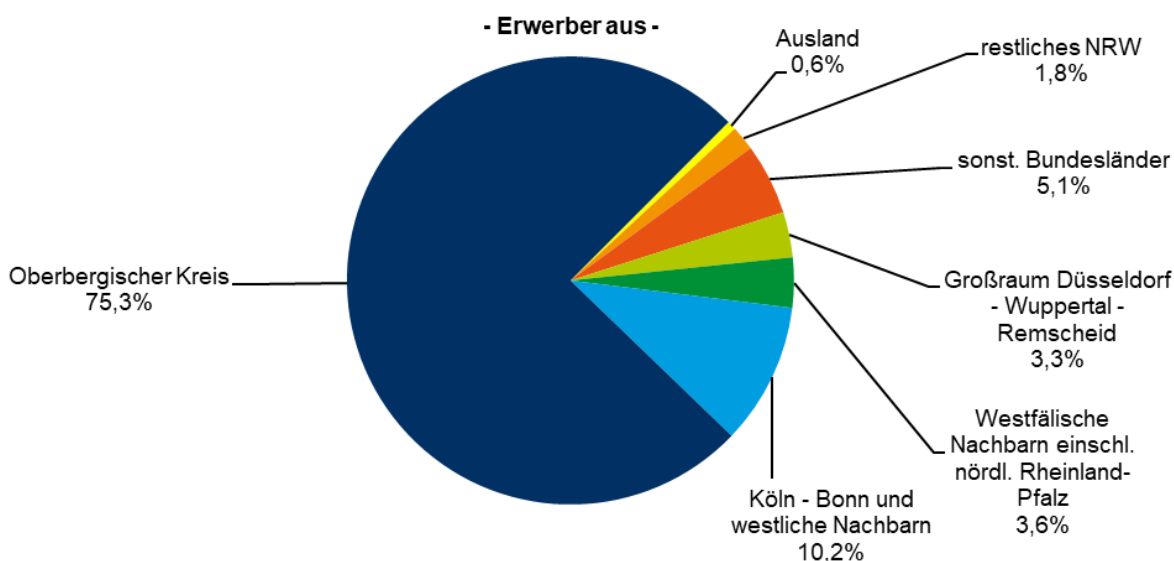


## 2.4 Käuferströme

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

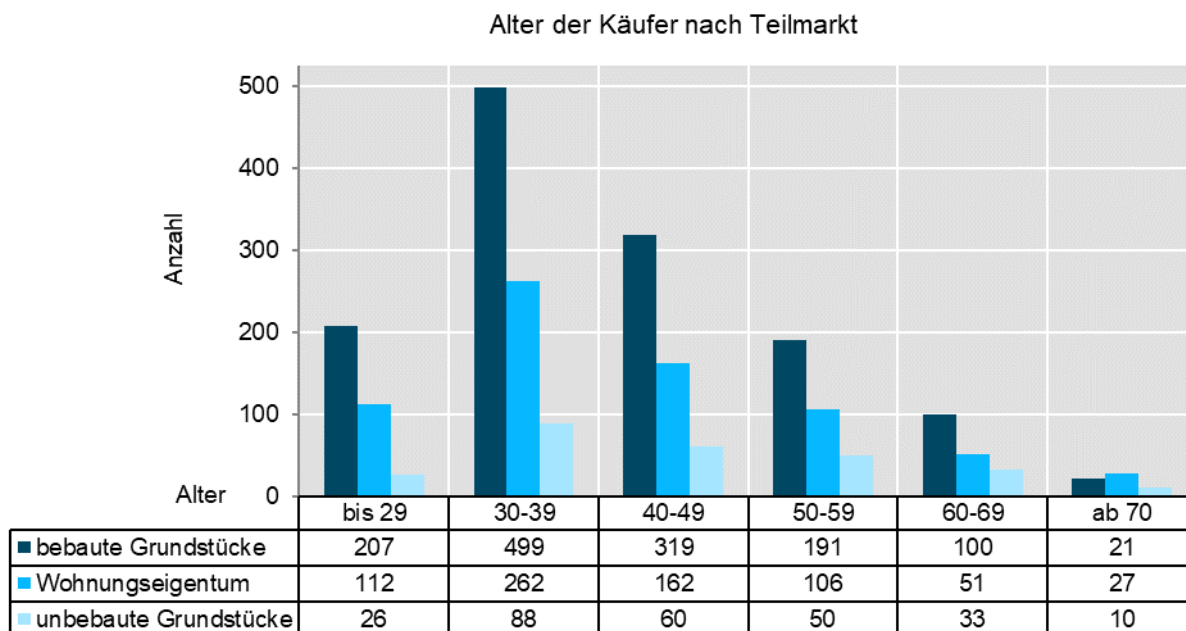
Das Interesse aus dem Großraum Düsseldorf – Remscheid – Wuppertal, das insbesondere in den Städten Hückeswagen und Radevormwald zu registrieren ist, liegt mit 3,3 % unter dem Niveau des mehrjährigen Mittels. Die Käufer aus dem benachbarten westfälischen Raum einschließlich dem nördlichen Rheinland-Pfalz liegen mit 3,6 % leicht über dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts. Käufer aus dem Ausland sind mit 0,7 % vertreten. Damit liegt ihr Anteil über dem Niveau des mehrjährigen Durchschnitts.

Erwerber aus	Vertragsabschlüsse in %					Mittel 2021 - 2025
	2021	2022	2023	2024	2025	
Oberbergischer Kreis	74,29	73,14	76,03	76,16	<b>75,32</b>	74,99
Köln – Bonn und westliche Nachbarn	13,96	12,63	11,18	10,22	<b>10,23</b>	11,64
sonstige Bundesländer	3,10	4,28	3,76	3,79	<b>5,13</b>	4,01
Großraum Düsseldorf – Wuppertal- Remscheid	3,58	4,08	3,84	4,59	<b>3,28</b>	3,87
Westfälische Nachbarn und nördliches Rheinland-Pfalz	3,15	3,57	2,67	2,88	<b>3,61</b>	3,18
restliches NRW	1,51	1,81	1,83	1,91	<b>1,79</b>	1,77
Ausland	0,40	0,48	0,69	0,45	<b>0,65</b>	0,53



## 2.5 Alter der Käufer

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



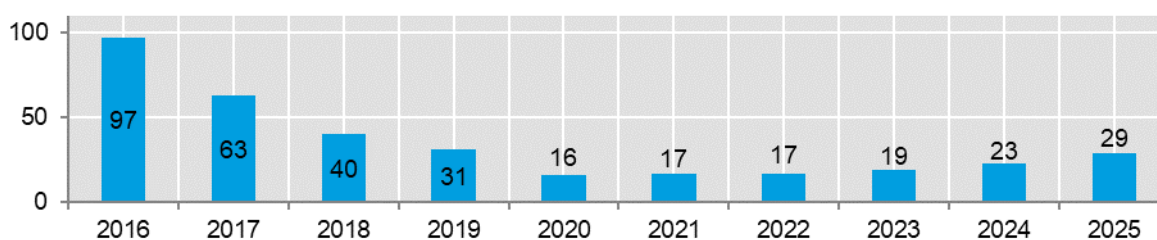
Bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum und unbebaute Grundstücke wurden in 2025 überwiegend von 30- bis 39-jährigen gekauft. Aber auch die über 60-jährigen kauften noch verhältnismäßig viel Wohnungseigentum. Hier spielt der Umstand eine Rolle, dass in den Eigentumswohnungsanlagen immer mehr betreutes Wohnen angeboten wird und dass sich die Eigentümer von Eigentumswohnungen i.d.R. nicht mehr um Umlagen (Garten etc.) kümmern müssen.

## 2.6 Zwangsversteigerungen

Nachfolgend werden die Daten zu abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren dargestellt. Die Fallzahlen lagen über dem Vorjahresniveau (29 Fälle). Der Geldumsatz fiel um 36 % auf 2,2 Mio. Euro. Der Flächenumsatz fiel um 15 % auf 11 Hektar.

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl	97	63	40	31	16	17	17	19	23	29
ha	39	31	10	5	2	6	5	6	13	11
Mio. €	11,1	7,6	5,1	4,1	2,9	1,7	2,9	2,1	3,5	2,2

Anzahl der Zwangsversteigerungen



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

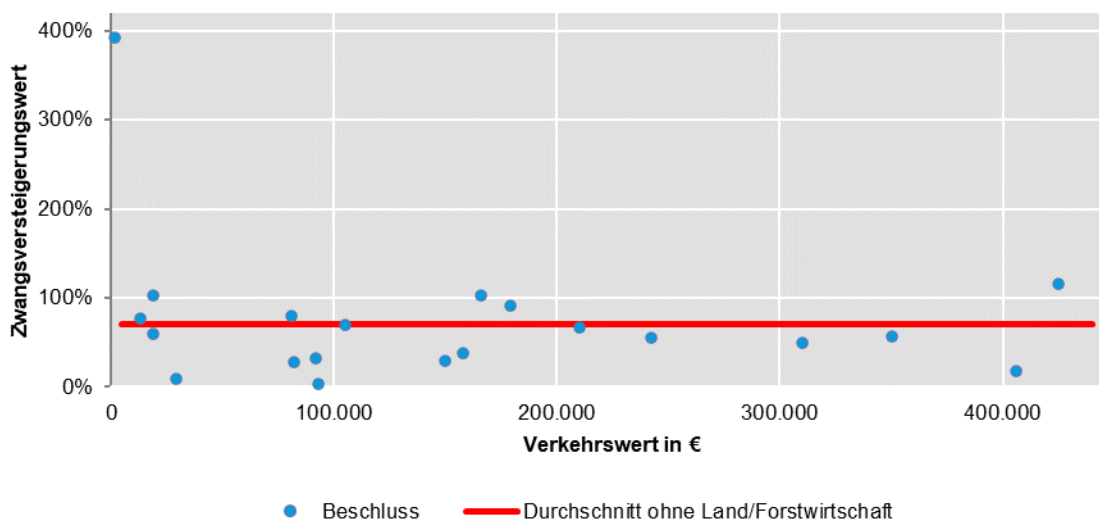
Zwangsversteig.	Mittelwert in %	Standardabweichung ± in %	Median in %	Anzahl
ohne Land/Forst <sup>1)</sup>	70,0	±30,4	66,7	25
Land/Forst <sup>2)</sup>	106,3	±32,0	103,2	16

<sup>1)</sup> Kaufverträge aus 2024-2025

<sup>2)</sup> Kaufverträge aus 2017-2025, 2020 keine KV

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse in 2025.

Verteilung der Zwangsversteigerungsbeschlüsse (2025)



### 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 2025.

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 2025 pro Einwohnerzahl“ dar. Die Einwohnerzahlen basieren auf der Fortschreibung des Zensus 2022. Insofern können die Ergebnisse des GMB dann abweichen, wenn kommunale Daten als Berechnungsgrundlage verwendet werden.

Stadt/Gemeinde	Einwohnerzahl (Stand: 30.09.2025)	Gesamtgeldumsatz 2025 [Mio. €]	Gesamtgeldumsatz / Einwohnerzahl 2025 [€]	Gesamtgeldumsatz/ Einwohnerzahl Mittelwert [€] 2021-2025
Bergneustadt	18635	31,21	1.675	1.931
Engelskirchen	19798	45,82	2.314	2.533
Gummersbach	51445	142,70	2.774	2.497
Hückeswagen	14405	30,80	2.138	2.185
Lindlar	21517	71,12	3.305	2.769
Marienheide	13235	60,60	4.578	2.647
Morsbach	10509	19,78	1.882	1.740
Nümbrecht	17634	44,21	2.507	2.513
Radevormwald	21432	62,92	2.936	2.453
Reichshof	18558	32,41	1.747	1.948
Waldbröl	19778	34,47	1.743	2.195
Wiehl	25245	61,60	2.440	2.549
Wipperfürth	21500	33,28	1.548	1.606
<b>OBK</b>	<b>273691</b>	<b>670,90</b>	<b>2.451</b>	<b>2.319</b>

**Geld- und Flächenumsatz natürliche Personen**

Im Oberbergischen Kreis treten als Käufer zu rd. 90 % natürliche Personen auf (vergl. auch Kap. 2.3). Betrachtet man lediglich den Geldumsatz, der durch diese Käuferschicht erzielt wurde und stellt diesen ins Verhältnis zu den Einwohnerzahlen der jeweiligen Gemeinden, ergibt sich nachfolgende Verteilung:

Stadt/Gemeinde	Einwohnerzahl (Stand: 30.09.2025)	Geldumsatz 2025 Erwerber natürliche Personen [Mio. €]	Geldumsatz 2025 Erwerber natürliche Personen / Einwohnerzahl [€]	Geldumsatz Erw. nat. Pers. / Einw. Mittelwert [€] 2021-2025
Bergneustadt	18635	25,35	1.360	1.474
Engelskirchen	19798	36,47	1.842	1.948
Gummersbach	51445	112,52	2.187	1.998
Hückeswagen	14405	24,64	1.711	1.716
Lindlar	21517	52,55	2.442	2.128
Marienheide	13235	53,81	4.066	2.132
Morsbach	10509	17,12	1.629	1.566
Nümbrecht	17634	39,17	2.221	2.084
Radevormwald	21432	48,71	2.273	1.832
Reichshof	18558	29,51	1.590	1.726
Waldbröl	19778	30,72	1.553	1.898
Wiehl	25245	53,70	2.127	2.226
Wipperfürth	21500	28,39	1.321	1.409
<b>OBK</b>	<b>273691</b>	<b>552,67</b>	<b>2.019</b>	<b>1.886</b>

Nachfolgende Tabelle gibt das Verhältnis Flächenumsatz in 2025 zur Gesamtfläche der jeweiligen Stadt/Gemeinde wieder.

Stadt/Gemeinde	Flächenumsatz [ha]	Gesamtfläche <sup>1)</sup> [ha]	Flächenumsatz / Gesamtfläche [%]
Bergneustadt	38,8	3788,5	1,02
Engelskirchen	45,2	6303,3	0,72
Gummersbach	166,4	9541,4	1,74
Hückeswagen	161,9	5052,4	3,20
Lindlar	88,4	8587,7	1,03
Marienheide	185,3	5496,7	3,37
Morsbach	61,0	5596,2	1,09
Nümbrecht	170,8	7178,2	2,38
Radevormwald	121,7	5386,4	2,26
Reichshof	120,2	11 466,0	1,05
Waldbröl	67,4	6332,0	1,06
Wiehl	60,6	5326,1	1,14
Wipperfürth	105,5	11 829,9	0,89
<b>OBK</b>	<b>1393,2</b>	<b>91 885,0</b>	<b>1,52</b>

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

### 3.1 Gesamtumsatz

Bedingt durch die Struktur des Oberbergischen Kreises findet man heute im Wesentlichen folgende 6 Teilmärkte vor:

- bebaute Flächen (bebaut)
- Wohnungseigentum (Wohnung)
- unbebaute Flächen (unbebaut)
- landwirtschaftliche Flächen (Landwirtschaft)
- forstwirtschaftliche Flächen (Forstwirtschaft)
- gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen (gem. Land/Forst)

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

Auf den folgenden Seiten sind Tabellen über die Anzahl der Kauffälle im Oberbergischen Kreis und in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden abgedruckt. Ebenso werden die Flächen- und Geldumsätze im Jahr 2025 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. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
bebaut	1270	1445	1455	182,1	412,9	322,2	347,7	453,7	468,9
WE / TE	558	654	764				95,2	100,9	149,9
unbebaut	362	378	367	46,6	44,1	43,2	26,1	40,1	33,3
Landwirtschaft	185	168	196	186,5	154,3	206,9	4,4	3,4	4,4
Forstwirtschaft	282	220	246	253,7	317,2	321,5	3,2	5,0	4,1
gem. Land/Forst	72	72	66	123,5	473,1	260,8	1,9	8,7	4,4
Sonstige	44	37	50	12,3	9,2	15,8	4,3	5,0	5,9
<b>Gesamt</b>	<b>2773</b>	<b>2974</b>	<b>3144</b>	<b>804,7</b>	<b>1410,8</b>	<b>1170,3</b>	<b>482,7</b>	<b>616,9</b>	<b>670,9</b>

## 3.2 Grundstücksmarkt der kreisangehörigen Städte/Gemeinden

### 3.2.1 Stadt Bergneustadt

Bergneustadt liegt im Osten des Oberbergischen Kreises und grenzt an die Stadt Gummersbach, die Gemeinde Reichshof und den Kreis Olpe. Die höchste Erhebung liegt nördlich des Landeplatzes „Auf dem Dümpel“ und erreicht eine Höhe von 507 m über NHN. Dörpe und Othe sind die größten Flussläufe im Stadtgebiet.

In Bergneustadt leben heute auf einer Fläche von etwa 38 km<sup>2</sup> rund 18 600 Einwohner\*. Die Industrie ist recht vielseitig mit Schwerpunkten im Fahrzeugbau, in der Kunststoffverarbeitung und im Maschinenbau.

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

\*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2025)

Der Bebauungsplan „Wiedenest Süd“ mit ca. 70 Wohneinheiten wird voraussichtlich 2026 rechtskräftig werden. Das Gebiet ist aktuell zum Teil noch nicht erschlossen. Im Jahr 2023 wurde der Bebauungsplan „Wiebusch“ aufgestellt. Geplant sind hier 38 Wohnbaugrundstücke für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung. Entlang der Straße „Am Stadtgraben“ ist ebenfalls 2023 ein kleines Baugebiet mit 3 Baufenstern entstanden.

Nahe dem Stadtzentrum entsteht das Gewerbegebiet „GE Dreiert“ mit ca. 3 ha Gewerbefläche, mittelfristig soll auch das Gewerbegebiet „Schlöten II“ erschlossen werden.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2026)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Bergneustadt	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
bebaut	73	90	76	7,8	14,8	8,0	19,9	38,3	21,6
WE / TE	34	41	38				4,7	5,7	6,1
unbebaut	15	21	29	7,0	3,1	6,1	2,0	2,6	3,3
Landwirtschaft	1	2	2	0,3	1,3	0,7	0,0	0,0	0,0
Forstwirtschaft	16	6	10	19,7	3,3	15,0	0,3	0,0	0,2
gem. Land/Forst	1	2	2	10,5	2,6	1,7	0,1	0,0	0,0
Sonstige	0	0	2	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>140</b>	<b>162</b>	<b>159</b>	<b>45,3</b>	<b>25,0</b>	<b>31,7</b>	<b>27,0</b>	<b>46,7</b>	<b>31,2</b>

### 3.2.2 Gemeinde Engelskirchen

Im Westen des Oberbergischen Kreises gelegen grenzt Engelskirchen an den Rhein-Sieg-Kreis und an den Rheinisch-Bergischen-Kreis. Kreisangehörige Nachbarn sind Lindlar, Gummersbach und Wiehl. Die höchste Erhebung befindet sich in der Nähe des Heckberges mit ca. 380 m über NHN. Die Agger mit einigen Staus und deren Nebenflüsse Leppe und Wiehl sind die wichtigsten Gewässer. Heute hat Engelskirchen rund 19 800 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 beispielsweise die Aggertalhöhle, das Schmiedemuseum Oelchenshammer und das Industriemuseum in Engelskirchen. Zur Würdigung der entdeckten Höhle „Windloch am Mühlenberg“ wird in Ränderoth ein Höhlenerlebniszentrum geplant. Ziel ist es, das Windloch für Besucherinnen und Besucher erlebbar zu machen, u.a. durch eine virtuelle Erkundung.

Um auch Gäste aus größerer Entfernung willkommen zu heißen, wird das ehemalige Bahnhofsgebäude in Ränderoth zu einem Hotel mit gastronomischem Angebot umgebaut.

\*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2025)

Im Jahr 2024 ist der Bebauungsplan Nr. 84 „Buschhausen“ in Kraft getreten. Die Vermarktung der insgesamt 82 Bauplätze hat im Sommer 2025 begonnen. Erschließungsträgerin ist die gemeindeeigene Entwicklungsgesellschaft EGE. Die Fertigstellung der Baustraßen ist für das Frühjahr 2026 vorgesehen, sodass anschließend mit dem Bau der Eigenheime begonnen werden kann. Neben Doppelhaushälften sind auch freistehende Einfamilienhäuser zulässig. Interessierte können Grundstücke zu einem Quadratmeterpreis von 235 Euro erwerben. Weitere Informationen sind unter [www.eg-engelskirchen.de](http://www.eg-engelskirchen.de) abrufbar.

Im „Ränderother Quartier“, das fußläufig zum Neubaugebiet liegt, sollen künftig rund 74 Wohneinheiten entstehen. Ergänzt wird das Angebot durch Flächen für Kleingewerbe, Arztpraxen sowie einen Kindergarten.

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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2026)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Engelskirchen	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
bebaut	99	116	105	11,2	14,9	16,0	25,6	34,9	34,2
WE / TE	27	56	39				4,4	9,3	8,2
unbebaut	16	23	36	1,2	1,5	3,4	1,0	1,6	3,0
Landwirtschaft	8	8	10	11,0	3,2	7,7	0,4	0,1	0,1
Forstwirtschaft	20	7	14	31,8	2,6	6,9	0,5	0,1	0,2
gem. Land/Forst	3	3	5	2,9	8,0	4,9	0,1	0,2	0,1
Sonstige	0	3	0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>173</b>	<b>216</b>	<b>209</b>	<b>58,2</b>	<b>30,4</b>	<b>38,9</b>	<b>32,0</b>	<b>46,5</b>	<b>45,8</b>

### 3.2.3 Stadt Gummersbach

Die Kreisstadt Gummersbach liegt zentral in der Mitte des Oberbergischen Kreises. Im Osten grenzt sie an den Märkischen Kreis und an den Kreis Olpe. Kreisangehörige Nachbarn sind Bergneustadt, Wiehl, Engelskirchen, Lindlar und Marienheide. Höchste Erhebung, auch des Kreises, ist der 518 m über NHN hohe Homert. Agger, Gelpe und Strombach sowie Genkel- und Aggertalsperre sind die größten Gewässer.

Heute hat Gummersbach rund 51 400 Einwohner\* bei einer Fläche von etwa 95 km<sup>2</sup>. International bekannte Firmen im Stahl- und Leichtmetallbau, der elektrotechnischen Industrie und der über die Bedeutung eines gehobenen Mittelzentrums beachtlich hinausreichende Dienstleistungssektor belegen die Vitalität der Gummersbacher Wirtschaft. Das Bildungsangebot umfasst ein Gymnasium, eine Gesamtschule, zwei Realschulen, drei private allgemeinbildende Schulen, das Berufskolleg Oberberg, die Abteilung Gummersbach der Fachhochschule Köln mit den Schwerpunkten Informatik, Elektrotechnik, Maschinenbau und Wirtschaftsingenieurwesen sowie ein Studienzentrum der Fernuniversität Hagen. Von überörtlicher Bedeutung ist das moderne Kreiskrankenhaus, das als akademisches Lehrkrankenhaus der regionalen Spitzenversorgung dient und seit 2008 gemeinsam mit dem Kreiskrankenhaus Waldbröl in einer Holding geführt wird. \*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2025)

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

Ein städtisches Bauprojekt wird im Stadtteil Strombach (ca. 40 Wohnungen) realisiert. Projektträger ist die Entwicklungsgesellschaft Gummersbach.

Für weitere Projekte mit bis zu 20 Whg. (z.B. Am Kohlberg) wurde Planungsrecht geschaffen bzw. es wurden Bauanträge genehmigt (Franz-Schubert-Str., Paracelsusstr., Schwarzenberger Str.).

Außerdem stimmt sich die Stadt Gummersbach derzeit mit NRW.Urban zu einem Rahmenplan für das Gelände der ehemaligen Fachhochschule Gummersbach (Reininghauser Str.) ab. Zielsetzung ist eine gemischte Wohnbebauung.

Der Bereich des "Steinmüllergeländes" wird seit ca. 20 Jahren einer neuen Nutzung zugeführt. In den letzten Jahren entstanden hier das Einkaufszentrum „Forum“, ein Neubau der TH Köln, eine Multifunktionsarena, das Kulturzentrum Halle 32, die Kreispolizeibehörde, das Amtsgericht, ein Kino, ein Hotel, ein Bürogebäude mit Gastronomie und mehrere Schulungsgebäude, u.a. die AGewiS I und II (Akademie Gesundheitswirtschaft und Senioren). Benachbart zur Halle 51 entsteht ein weiterer Baukörper mit Büronutzung. (Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2026)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Gummersbach	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
bebaut	252	311	304	26,2	35,3	45,0	70,3	83,1	103,1
WE / TE	169	192	201				25,5	31,7	34,9
unbebaut	60	59	55	4,0	4,6	4,6	3,3	7,1	4,0
Landwirtschaft	16	13	15	8,1	6,1	7,9	0,2	0,2	0,2
Forstwirtschaft	46	42	49	34,8	23,2	35,4	0,4	0,2	0,5
gem. Land/Forst	13	9	7	13,5	15,8	7,5	0,2	0,1	0,1
Sonstige	2	1	4	0,8	0,0	0,3	0,2	0,0	0,0
<b>Gesamt</b>	<b>558</b>	<b>627</b>	<b>635</b>	<b>87,4</b>	<b>85,1</b>	<b>100,7</b>	<b>99,9</b>	<b>122,4</b>	<b>142,7</b>

### 3.2.4 Stadt Hückeswagen

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

Heute weist Hückeswagen bei einer Fläche von ca. 51 km<sup>2</sup> rund 14 400 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 Gewerbebeförderung gefunden worden.

Das schulische Angebot umfasst eine Realschule, eine Hauptschule, mehrere Grundschulen, eine Schule für Lernbehinderte und das Verbands-Berufskolleg Bergisch Land in Wermelskirchen. Hückeswagen weist stadtkernnah ein modernes Freizeitbad auf. Das Heimatmuseum im ehemals gräflichen Schloss, die gut erhaltene historische Altstadt und das Naherholungsgebiet Bevertalsperre sind eine Empfehlung wert.

\*Quelle: it.nrw (Stand 30.9.2025)

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

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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2026)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Hückeswagen	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
bebaut	65	67	66	17,2	5,8	55,1	19,9	18,2	20,4
WE / TE	18	29	36				2,1	4,2	6,2
unbebaut	22	20	11	2,0	5,4	1,2	2,7	4,8	1,5
Landwirtschaft	7	9	5	15,2	4,1	5,6	0,2	0,1	0,1
Forstwirtschaft	5	3	8	7,9	3,6	12,2	0,1	0,1	0,2
gem. Land/Forst	3	5	3	2,5	25,7	81,9	0,1	0,5	1,5
Sonstige	7	7	4	0,3	1,4	0,1	0,5	1,4	0,9
<b>Gesamt</b>	<b>127</b>	<b>140</b>	<b>133</b>	<b>45,1</b>	<b>46,0</b>	<b>156,2</b>	<b>25,6</b>	<b>29,3</b>	<b>30,8</b>

### 3.2.5 Gemeinde Lindlar

Lindlar liegt im Westen des Oberbergischen Kreises. Kreisangehörige Nachbarn sind Wipperfürth, Marienheide, die Kreisstadt Gummersbach und Engelskirchen. Nach Westen hin grenzt die Gemeinde an den Rheinisch-Bergischen Kreis. Höchste Erhebung ist mit 376 m über NHN der Steinberg. Lindlarer Sülz, Leppe und Lennefer Bach sind die größten Gewässer.

Heute hat Lindlar rund 21 500 Einwohner\* bei einer Gemeindefläche von etwa 86 km<sup>2</sup>. Das Leppetäl als traditioneller Stahlverarbeitungsstandort und die Gewerbegebiete Horpe-Klause und Hommerich bilden die Schwerpunkte des industriellen Sektors in Lindlar.

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

\*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2025)

Die Überplanung des Bebauungsplangebietes an der Jugendherberge ist abgeschlossen, es erfolgt jetzt das erneute Planverfahren. Die Erschließung erfolgt voraussichtlich ab Ende 2026. Die Erschließung des Altenlinder Feldes ist einschl. Baustraße fertig gestellt, ebenso die Erschließung an der Rheinstraße.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2026)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Lindlar	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2025		2023	2024	2025
bebaut	80	95	109	8,9	64,8	20,5	27,5	41,8	52,2
WE / TE	24	37	51				7,1	6,6	12,6
unbebaut	35	36	41	11,00	4,9	3,3	3,1	5,2	5,2
Landwirtschaft	10	17	13	13,1	22,5	7,8	0,4	0,5	0,2
Forstwirtschaft	16	14	10	12,5	7,7	8,4	0,1	0,0	0,1
gem. Land/Forst	6	3	6	18,9	8,6	36,7	0,2	0,2	0,6
Sonstige	5	9	5	0,7	1,6	0,8	0,7	1,5	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>176</b>	<b>211</b>	<b>235</b>	<b>65,2</b>	<b>110,0</b>	<b>77,5</b>	<b>39,2</b>	<b>55,9</b>	<b>71,1</b>

### 3.2.6 Gemeinde Marienheide

Im Süden grenzt Marienheide an die Kreisstadt Gummersbach. Weitere Nachbarn sind Lindlar, Wipperfürth und im Nordosten der Märkische Kreis. Höchste Erhebung ist der Unnenberg mit 506 m über NHN. Auf Marienheider Gebiet entspringen die Wupper, hier noch Wipper genannt, und die Leppe. Brucher- und Lingesetalsperre dienen der Niedrigwasseraufhöhung der Wupper und sind wegen ihres Freizeitwertes geschätzt.

Marienheide zählt heute rund 13 200 Einwohner\* bei einer Fläche von etwa 55 km². Die industrielle Produktionspalette umfasst die Herstellung von Eisen-, Blech-, Metallwaren, Maschinenbau, Elektrotechnische und Kunststoff verarbeitende Industrie. Industrielle Schwerpunkte bilden die Gewerbegebiete Marienheide, Rodt, Kalsbach und Griemeringhausen.

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

\*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2025)

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

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2026)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Marienheide	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
bebaut	65	76	97	9,6	16,3	59,3	12,9	24,7	28,3
WE / TE	26	41	96				4,5	4,2	28,6
unbebaut	17	12	20	4,0	1,1	1,3	1,0	2,1	0,9
Landwirtschaft	20	1	13	15,5	0,4	26,1	0,5	0,0	0,9
Forstwirtschaft	13	12	16	13,1	5,8	49,8	0,1	0,0	0,8
gem. Land/Forst	2	2	2	8,5	0,5	3,8	0,1	0,0	0,0
Sonstige	6	2	5	5,8	3,7	4,2	0,4	0,3	1,0
<b>Gesamt</b>	<b>149</b>	<b>146</b>	<b>249</b>	<b>56,4</b>	<b>27,9</b>	<b>144,5</b>	<b>19,6</b>	<b>31,3</b>	<b>60,6</b>

### 3.2.7 Gemeinde Morsbach

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

In der Gemeinde Morsbach leben heute rund 10 500 Menschen\*. Die Gemeindefläche liegt bei 56 km<sup>2</sup>. Gemessen am Arbeitsplatzangebot hat Morsbach einen beachtlichen Aufschwung genommen. Waren noch vor dem Zweiten Weltkrieg einige Holzsägewerke für die Industrie bestimmend, so stehen heute Unternehmen der Kunststoffverarbeitung, der Holzverarbeitung und der Metallverarbeitung im Vordergrund. Das dem Ortskern benachbarte Gewerbegebiet Schlechtingen beherbergt die meisten Industriebetriebe.

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

\*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2025)

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

Zu Beginn des Jahres 2026 wird das neue Baugebiet an der Weidenstraße in die Vermarktung gehen. Sieben Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser und drei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser stehen zur Verfügung. Darüber hinaus finden aktuell Gespräche mit potenziellen Investoren für ein neues barrierefreies Wohnquartier auf dem Bahngelände statt. Zusätzlich befindet sich das Gewerbegebiet Lichtenberg Nordwest im Bauleitplanverfahren. Hier entstehen knapp 50.000 m<sup>2</sup> neue Gewerbeflächen. Baurecht wird noch im Jahr 2026 entstehen.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2026)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Morsbach	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
bebaut	64	64	82	8,7	61,0	12,9	13,3	13,3	16,6
WE / TE	5	4	4				1,3	0,5	0,6
unbebaut	16	9	11	1,5	1,0	1,1	0,7	0,6	0,5
Landwirtschaft	14	16	18	10,5	24,9	13,6	0,1	0,5	0,2
Forstwirtschaft	18	19	13	12,3	16,8	11,2	0,1	0,2	0,1
gem. Land/Forst	8	8	4	10,9	14,4	21,2	0,1	0,2	0,2
Sonstige	1	0	2	0,1	0,0	0,6	0,2	0,0	1,6
<b>Gesamt</b>	<b>126</b>	<b>120</b>	<b>134</b>	<b>43,9</b>	<b>118,2</b>	<b>60,6</b>	<b>15,8</b>	<b>15,3</b>	<b>19,8</b>

### 3.2.8 Gemeinde Nümbrecht

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

Heute hat Nümbrecht bei einer Fläche von etwa 72 km<sup>2</sup> rund 17 600 Einwohner\*. Eine abwechslungsreiche Landschaft, der häufige Wechsel von Wald und Feld und klimatische Vorzüge laden den Fremden zum Verweilen ein. Nümbrecht ist einer von zwei heilklimatischen Kurorten der Premiumclass in Nordrhein-Westfalen. Die im Jahre 1995 eröffnete Rhein-Sieg-Klinik stellt eine beachtliche Erweiterung des Kurangebotes dar. Schloss Homburg beherbergt das Museum des Oberbergischen Kreises und gehört zu den Attraktionen der Gemeinde. An weiterführenden Schulen hat Nümbrecht ein Gymnasium sowie eine Sekundarschule. Betriebe der Kunststoffverarbeitung und des Maschinenbaus prägen den industriellen Sektor. Neben Schloss Homburg sind die Schlosskirche Nümbrecht und die „Bunte Kerke“ in Marienberghausen einen Besuch wert. \*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2025)

Sämtliche Grundstücke der zentrumsnahen Baugebiete „Holunderweg“ (Erschließung 2018) und „Sängertshöhe“ (Erschließung 2020) sind verkauft. Das Baugebiet Holunderweg ist vollständig bebaut. Im Baugebiet „Sängertshöhe“ (38 Grundstücke) sind ebenfalls alle Grundstücke bebaut. In Bierenbachtal wurde im Frühjahr 2023 ein Bebauungsplan für das Neubaugebiet „Auf der Acht“ mit 40 Wohnbaugrundstücken aufgestellt. Mit der Erschließung wurde Anfang 2025 begonnen. Die Vermarktung erfolgt seit Herbst 2025. Sieben Grundstücke wurden bereits verkauft, zwölf Grundstücke sind reserviert. Die ersten Bauanträge liegen vor.

Da keine Reserven mehr an gemeindlich vermarkteten Gewerbeflächen in den Gewerbegebieten „Elsenroth“ und „Homburger Papiermühle“ bestanden, wurde ein Bebauungsplan für die Erweiterung des Gewerbegebiets Elsenroth, 3. Bauabschnitt, aufgestellt, der seit September 2020 rechtskräftig ist. Die Erschließung wurde im Herbst 2023 fertiggestellt. Sechs Grundstücke sind bereits vermarktet, vier Grundstücke sind reserviert, fünf Grundstücke sind aktuell noch verfügbar. Ein Großvorhaben wurde bereits realisiert, drei weitere Vorhaben befinden sich im Bau und bzw. stehen kurz vor der Fertigstellung. (Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2026)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Nümbrecht	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
bebaut	94	115	106	14,1	21,0	24,3	22,4	36,6	31,8
WE / TE	35	30	34				5,3	4,9	6,3
unbebaut	17	30	38	1,7	3,5	5,2	1,7	2,8	4,0
Landwirtschaft	10	25	26	4,3	25,3	32,2	0,1	0,6	0,5
Forstwirtschaft	25	27	23	19,9	33,3	89,1	0,3	0,3	1,0
gem. Land/Forst	5	8	6	3,9	17,6	7,6	0,0	0,2	0,1
Sonstige	8	1	4	0,6	0,1	7,2	0,7	0,4	0,5
<b>Gesamt</b>	<b>194</b>	<b>236</b>	<b>237</b>	<b>44,4</b>	<b>100,8</b>	<b>165,5</b>	<b>30,6</b>	<b>45,8</b>	<b>44,2</b>

### 3.2.9 Stadt Radevormwald

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

Heute hat Radevormwald rund 21 400 Einwohner\* bei einer Fläche von etwa 54 km<sup>2</sup>. Die Industrie ist sehr vielseitig ausgerichtet. Kleine und mittlere Betriebe herrschen vor. Wichtigste Branche ist die Kunststoffverarbeitung, gefolgt von der Stahlverformung, der Elektrotechnischen Industrie, dem Maschinenbau und der Metallverarbeitung.

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

\*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2025)

Um den bestehenden Bedarf an Wohnraum in Radevormwald zu decken, erfolgt derzeit die Entwicklung eines zweiten Bauabschnittes in Karthausen. Die Erstellung der Baustraße und der Start der Vermarktung der Baugrundstücke ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

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

Weiter erfolgt zukünftig eine Gewerbeflächenentwicklung in der Ortslage Feldmannshaus.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2026)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Radevormwald	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
bebaut	83	88	96	13,1	45,9	11,2	20,7	44,3	39,4
WE / TE	97	93	107				15,3	12,7	20,1
unbebaut	28	25	12	1,5	1,2	3,9	3,2	2,2	2,0
Landwirtschaft	8	8	8	17,1	13,3	28,0	0,3	0,3	0,7
Forstwirtschaft	10	1	10	5,7	7,5	14,5	0,1	0,1	0,2
gem. Land/Forst	3	2	4	3,3	6,4	16,6	0,0	0,1	0,4
Sonstige	2	6	5	0,0	1,4	0,2	0,3	0,4	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>231</b>	<b>223</b>	<b>242</b>	<b>40,8</b>	<b>75,7</b>	<b>74,4</b>	<b>39,9</b>	<b>60</b>	<b>62,9</b>

### 3.2.10 Gemeinde Reichshof

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

Mit einer Fläche von etwa 115 km<sup>2</sup> ist Reichshof die zweitgrößte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Die Einwohnerzahl liegt bei rund 18 600\*. Wesentliche Erwerbszweige sind die Herstellung von Eisen- und Metallwaren, Baugewerbe, Fahrzeugbau, Elektrotechnik und Maschinenbau. In Eckenhagen befindet sich die Gesamtschule.

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

\*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2025)

In der Gemeinde Reichshof ist eine deutlich verhaltene Nachfrage nach Baugrundstücken festzustellen. Die gestiegenen Zinsen und die hohen Baukosten sind Gründe dafür.

In Wildbergerhütte im Bereich Mühlenberg sind 14 Baugrundstücke entstanden. Ein Teil der Grundstücke ist veräußert und für einige weitere Grundstücke gibt es Anfragen. Vier bis fünf Grundstücke stehen dort noch zum Verkauf. Die ersten privaten Bauvorhaben in diesem Baugebiet laufen. Die Erschließungsstraße ist fertiggestellt und alle Versorgungsleitungen sind verlegt worden. Außerdem gibt es private Planungen zur Erschließung einiger Baugrundstücke in den Ortschaften Denklingen, Alpe und Oberagger. Zusätzlich zu diesen Entwicklungen gibt es in den verschiedenen Ortschaften der Gemeinde Reichshof noch diverse Baugrundstücke, die sich in privater Hand befinden und deren Bebauung oder Verkauf daher von den Eigentümern betrieben wird.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2026)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Reichshof	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
bebaut	108	98	103	16,5	51,6	15,9	26,3	22,9	24,9
WE / TE	11	22	22				1,2	3,9	3,6
unbebaut	34	17	22	2,3	2,3	2,5	1,6	0,9	2,0
Landwirtschaft	24	18	32	25,6	13,2	28,3	0,5	0,2	0,5
Forstwirtschaft	35	42	30	32,4	50,9	37,8	0,4	0,8	0,5
gem. Land/Forst	5	10	6	4,7	320,1	32,9	0,1	6,2	0,6
Sonstige	4	1	3	3,3	0,0	0,2	0,4	0,0	0,2
<b>Gesamt</b>	<b>221</b>	<b>208</b>	<b>218</b>	<b>84,8</b>	<b>438,0</b>	<b>117,6</b>	<b>30,5</b>	<b>35,0</b>	<b>32,4</b>

### 3.2.11 Stadt Waldbröl

Waldbröl liegt im Süden des Oberbergischen Kreises, den Gemeinden Morsbach, Nümbrecht und Reichshof sowie dem Rhein-Sieg-Kreis benachbart. Die höchsten Erhebungen reichen an 400 m über NHN heran. An Gewässern sind der Waldbrölbach und der Schnörringer Bach zu erwähnen.

Die Stadt Waldbröl hat heute rund 19 800 Einwohner\* bei einer Fläche von etwa 63 km<sup>2</sup>. Mit dem Gewerbegebiet Boxberg/Hermesdorf wurde für die Waldbröler Industrie eine verlässliche Grundlage geschaffen. Darüber hinaus ist der Einzelhandels- und Dienstleistungssektor in Waldbröl von Gewicht.

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

\*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2025)

Die Stadt Waldbröl hat mit einem privaten Erschließungsträger die Erschließung eines Baugebietes mit ca. 55 neuen Baugrundstücken an der Turnerstraße in Waldbröl umgesetzt. Die Erschließung beinhaltet auch geeignete Grundstücke für den Mehrfamilienhausbau. Der Grundausbau ist abgeschlossen. Die zur Verfügung stehenden Grundstücke befinden sich derzeit in der Vermarktung, erste Grundstücke sind bereits bebaut.

Im Bereich des Gewerbe- und Industrieparks „Waldbröl“ stehen derzeit keine freien Grundstücke mehr zur Verfügung. Die derzeit in Planung befindliche Erweiterung von ca. 30 ha (überwiegend GI-Flächen) wird voraussichtlich 2027 in die Vermarktung gehen können.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2026)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Waldbröl	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
bebaut	89	113	85	18,0	30,7	15,3	26,1	34,2	26,6
WE / TE	25	31	36				4,9	3,5	5,3
unbebaut	24	25	25	2,4	5,3	6,1	1,9	3,3	1,9
Landwirtschaft	17	22	18	10,2	18,2	10,8	0,2	0,4	0,2
Forstwirtschaft	14	17	33	8,0	13,5	15,8	0,1	0,1	0,2
gem. Land/Forst	8	10	9	5,8	24,7	10,5	0,1	0,3	0,2
Sonstige	1	1	3	0,0	0,0	1,4	0,0	0,0	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>178</b>	<b>219</b>	<b>209</b>	<b>44,5</b>	<b>92,5</b>	<b>59,9</b>	<b>33,4</b>	<b>41,9</b>	<b>34,5</b>

### 3.2.12 Stadt Wiehl

Wiehl liegt nahezu zentral im Oberbergischen Kreis, direkt an der Autobahn A4 Köln - Olpe. Das Stadtgebiet grenzt im Norden an die Kreisstadt Gummersbach, im Westen an die Gemeinde Engelskirchen und den Rhein-Sieg-Kreis, im Süden an die Gemeinde Nümbrecht und im Osten an die Gemeinde Reichshof. Höchste Erhebung ist der Immerkopf mit 364 m über NHN. Von Südost nach Nordwest durchquert der Fluss Wiehl das Stadtgebiet, um in die Agger zu münden.

Wiehl hat heute rund 25 200 Einwohner\* bei einer Fläche von gut 53 km<sup>2</sup>. Die gemeindliche Produktpalette zeigt Erzeugnisse des Fahrzeug- und Maschinenbaus, der Stahlverarbeitung und der Kunststoffverarbeitung sowie der Chemischen Industrie. In Wiehl befinden sich ein Gymnasium, eine Sekundarschule und mehrere Grund- und Förderschulen. Im Freizeitbereich sind insbesondere der städtische Freizeitpark, die Tropfsteinhöhle, das sonnenbeheizte Schwimmbad, die Eissporthalle, das Museum „Achse, Rad und Wagen“ und die Motocross-Rennstrecke in Bielstein zu nennen.

\*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2025)

Im Zuge der Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) wurden für den Ortskern von Wiehl einige innenstadtnahe Bereiche städtebaulich neu geordnet. Auf dem ehemaligen Pro-Markt-Gelände und angrenzenden Flächen ist im Zentrum von Wiehl ein neuer Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort geplant. Nördlich der Brucher Straße wird ein breit aufgestelltes Wohnraumbangebot für alle Nutzergruppen entstehen, das durch mit der Wohnnutzung verträgliche Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ergänzt wird. Im Ortsteil Drabenderhöhe gibt es Planungen für die Entwicklung verschiedener Baugebiete. Insbesondere an der Zeitstraße Richtung Brächen wurde das Plangebiet „Auf der Höhe“ durch intensive Öffentlichkeitsbeteiligung während der Rahmenplanung konkretisiert. Auch an weiteren Stellen im gesamten Stadtgebiet entstehen ständig neue Gebäude unter Nutzung von bisherigen Brachflächen.

Die Umsetzung des Wohngebiets „Auf dem Buhlscheid“ in Neuklef soll im Jahr 2026 begonnen werden. Darüber hinaus werden im gewerblichen Bereich durch Überplanung der bestehenden Gewerbegebiete die bisherigen Standorte optimiert, sodass auch dort Betriebsergänzungen und Erweiterungen möglich sind. Zuletzt wurde der Gewerbebestandort Bomig um einen 3,5 Hektar großen Bereich erweitert. Die Stadt Wiehl hat zudem eine „Offensive zur Wohnbauflächenentwicklung“ erarbeitet. Ein Konzeptbaustein ist die Erstellung eines Baulückenkatasters, welches sukzessive für die Gesamtstadt aufgestellt wurde. Seit November 2018 ist das Baulückenkataster online und es werden zum Verkauf stehende Grundstücke im Stadtgebiet veröffentlicht.

(Die Aussagen über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Januar 2026)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Wiehl	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
bebaut	144	145	156	20,8	15,4	16,1	46,9	41,0	45,1
WE / TE	43	45	65				9,3	8,5	12,8
unbebaut	34	41	35	2,8	7,2	3,1	2,0	2,4	3,4
Landwirtschaft	20	16	12	11,7	5,3	6,8	0,3	0,1	0,1
Forstwirtschaft	45	16	22	24,6	140,1	17,2	0,3	2,7	0,1
gem. Land/Forst	8	4	6	12,4	4,9	2,8	0,3	0,1	0,0
Sonstige	4	4	4	0,3	0,7	0,2	0,0	0,6	0,1
<b>Gesamt</b>	<b>298</b>	<b>271</b>	<b>300</b>	<b>72,5</b>	<b>173,5</b>	<b>46,2</b>	<b>59</b>	<b>55,3</b>	<b>61,6</b>

### 3.2.13 Stadt Wipperfürth

Wipperfürth liegt im nördlichen Teil des Oberbergischen Kreises. Im Westen grenzt die Stadt an den Rheinisch-Bergischen Kreis, im Osten an den Märkischen Kreis. Kreisangehörige Nachbarn sind Hückeswagen, Radevormwald, Marienheide und Lindlar. Größere Gewässer sind die Wipper, ab Ohl Wupper genannt, Neyetalsperre und Silbertalsperre. Darüber hinaus gehören Teile der Kerspe- und der Bevertalsperre zum Stadtgebiet.

Heute hat Wipperfürth rund 21 500 Einwohner\* und ist mit einer Fläche von 118 km<sup>2</sup> die größte Gemeinde im Oberbergischen Kreis. Wipperfürth hat eine gesunde Wirtschaftsstruktur mit vornehmlich mittelständigen Industrie- und Handwerksbetrieben sowie einer leistungsfähigen Landwirtschaft. Elektrotechnische Industrie, Armaturenherstellung, Kabelproduktion, Kunststoff- und Metallverarbeitung und Maschinenbau sind die bedeutendsten Industriezweige. Das Angebot im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor (Dienststellen der Agentur für Arbeit, des Amtsgerichts, des Finanzamtes sowie der Prüfstelle des TÜV) ist mit rd. 380 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. Sehenswert sind die romanische Pfarrkirche St. Nikolaus und die kleinteilige, überwiegend durch Fachwerk geprägte Innenstadt mit zahlreichen Geschäften und Gastronomie. \*Quelle: it.nrw (Stand 30.09.2025)

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

Im Kirchdorf Thier wurde im Zuge eines Bauleitplanverfahrens Planungsrecht für insgesamt 7 Baugrundstücke in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen, diese werden diese über die Wipperfürther Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft vermarktet. Im gleichen Plangebiet eine Fläche für ein neues Feuerwehrgerätehaus samt Stellplatzanlage festgesetzt. Im Kirchdorf Kreuzberg wurden über einen privaten Erschließungsträger 12 Bauplätze am Straßenzug Rote Höhe entwickelt. Diese sind bis zum heutigen Tag noch nicht gänzlich vermarktet. Neben Einzel- und Doppelhäusern werden auch Mietwohnungen im Plangebiet entstehen. In Wipperfeld wird im Jahr 2026 Planungsrecht für ein Neubaugebiet geschaffen um dort einige Bauplätze im Bereich der Hofstraße zu entwickeln. Die Grundstücke werden meist von den Eigentümern für die Kinder und Verwandten bevorratet. (Die Aussagen

über Wohnbau- u. Gewerbeflächen beziehen sich auf den Stand Februar 2026)

Die folgende Tabelle zeigt die Gesamtentwicklung der verkauften Grundstücke:

Wipperfürth	Anzahl			Flächenumsatz in ha			Geldumsatz in Mio. €		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
bebaut	54	67	70	9,9	35,4	22,5	15,8	20,5	24,7
WE / TE	44	33	35				9,6	5,2	4,7
unbebaut	44	60	32	5,3	2,9	1,3	1,9	4,4	1,7
Landwirtschaft	30	13	24	43,9	16,4	31,4	1,2	0,4	0,6
Forstwirtschaft	19	14	8	30,9	9,1	8,3	0,4	0,3	0,1
gem. Land/Forst	7	6	6	25,7	23,7	32,5	0,4	0,6	0,4
Sonstige	4	2	9	0,5	0,1	0,4	0,9	0,2	1,1
<b>Gesamt</b>	<b>202</b>	<b>195</b>	<b>184</b>	<b>116,1</b>	<b>87,7</b>	<b>96,6</b>	<b>30,2</b>	<b>31,5</b>	<b>33,3</b>

### 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	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bergneustadt	0,020	0,046	0,013	0,002	0,033	0,018
Engelskirchen	0,050	0,033	0,064	0,409	0,138	0,110
Gummersbach	0,058	0,319	0,326	0,169	0,154	0,164
Hückeswagen	0,021	0,386	0,098	0,224	0,069	0,114
Lindlar	0,396	0,319	0,090	0,365	0,455	0,231
Marienheide	0,090	0,145	0,196	0,519	0,010	0,917
Morsbach	0,048	0,141	0,181	0,137	0,497	0,221
Nümbrecht	0,509	0,160	0,417	0,062	0,556	0,502
Radevormwald	0,032	0,338	0,213	0,285	0,289	0,707
Reichshof	0,845	0,384	0,652	0,509	0,209	0,548
Waldbröl	0,243	0,188	0,359	0,224	0,449	0,239
Wiehl	0,295	0,261	0,345	0,262	0,137	0,056
Wipperfürth	0,184	0,7265893	0,108	1,209	0,377	0,583
<b>OBK</b>	<b>2,791</b>	<b>3,446</b>	<b>3,062</b>	<b>4,376</b>	<b>3,373</b>	<b>4,409</b>

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

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

Gemeinde	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bergneustadt	0,043	0,279	0,203	0,259	0,035	0,176
Engelskirchen	0,247	1,156	0,513	0,521	0,078	0,195
Gummersbach	0,264	0,236	0,449	0,354	0,248	0,490
Hückeswagen	0,030	0,123	0,048	0,078	0,057	0,174
Lindlar	0,294	1,003	0,226	0,114	0,042	0,074
Marienheide	0,020	0,033	0,275	0,146	0,043	0,798
Morsbach	0,301	0,231	0,547	0,105	0,188	0,109
Nümbrecht	0,239	0,188	0,276	0,275	0,309	1,015
Radevormwald	0,058	0,180	0,059	0,089	0,095	0,151
Reichshof	0,248	0,176	0,276	0,418	0,834	0,485
Waldbröl	0,192	0,208	0,122	0,130	0,126	0,167
Wiehl	0,120	0,129	0,218	0,350	2,731	0,134
Wipperfürth	0,099	0,231	0,288	0,361	0,257	0,121
<b>OBK</b>	<b>2,155</b>	<b>4,172</b>	<b>3,499</b>	<b>3,199</b>	<b>5,044</b>	<b>4,089</b>

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

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

Gemeinde	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bergneustadt	0,000	0,004	0,000	0,138	0,033	0,019
Engelskirchen	0,032	0,015	0,138	0,065	0,178	0,140
Gummersbach	0,242	1,401	0,164	0,168	0,094	0,062
Hückeswagen	0,018	0,392	0,213	0,084	0,545	1,499
Lindlar	0,365	1,804	0,205	0,244	0,192	0,616
Marienheide	0,155	0,037	0,048	0,147	0,009	0,048
Morsbach	0,128	0,156	0,293	0,108	0,216	0,234
Nümbrecht	0,270	0,265	0,162	0,041	0,232	0,130
Radevormwald	0,000	0,069	0,257	0,047	0,054	0,406
Reichshof	0,416	0,577	0,262	0,062	6,218	0,624
Waldbröl	0,402	0,075	0,080	0,141	0,326	0,150
Wiehl	0,102	0,192	0,729	0,253	0,050	0,048
Wipperfürth	0,011	0,134	0,548	0,405	0,571	0,437
<b>OBK</b>	<b>2,139</b>	<b>5,120</b>	<b>3,097</b>	<b>1,903</b>	<b>8,717</b>	<b>4,414</b>

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

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

Gemeinde	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bergneustadt	1,876	3,124	5,002	2,047	2,614	3,264
Engelskirchen	2,555	4,044	3,872	0,979	1,551	2,992
Gummersbach	7,285	8,792	6,882	3,292	7,120	4,030
Hückeswagen	0,495	3,281	3,082	2,716	4,839	1,540
Lindlar	1,928	12,104	2,710	3,084	5,227	5,151
Marienheide	2,503	3,414	4,042	0,993	2,103	0,941
Morsbach	3,399	2,556	1,809	0,661	0,591	0,493
Nümbrecht	7,201	10,249	4,160	1,746	2,799	3,969
Radevormwald	0,811	1,728	4,343	3,245	2,239	2,002
Reichshof	2,679	4,383	2,587	1,559	0,940	2,023
Waldbröl	4,895	6,548	2,952	1,885	3,304	1,864
Wiehl	6,473	3,084	3,734	1,956	2,352	3,379
Wipperfürth	2,745	1,979	0,861	1,947	4,449	1,665
<b>OBK</b>	<b>44,846</b>	<b>65,284</b>	<b>46,036</b>	<b>26,110</b>	<b>40,126</b>	<b>33,312</b>

### 3.4 bebaute Grundstücke

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

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

Gemeinde	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bergneustadt	25,579	23,693	25,121	19,930	38,297	21,630
Engelskirchen	33,808	49,584	49,186	25,639	34,912	34,225
Gummersbach	119,642	108,742	101,999	70,290	83,052	103,081
Hückeswagen	16,637	35,593	20,078	19,870	18,201	20,378
Lindlar	34,107	43,616	36,827	27,530	41,839	52,238
Marieneide	16,632	20,202	32,255	12,919	24,656	28,293
Morsbach	17,104	14,697	16,556	13,264	13,252	16,572
Nümbrecht	30,820	35,931	38,237	22,442	36,624	31,782
Radevormwald	42,392	33,019	38,352	20,691	44,264	39,362
Reichshof	25,842	31,158	37,133	26,299	22,892	24,926
Waldbröl	33,882	40,671	45,117	26,113	34,212	26,641
Wiehl	47,570	50,286	52,083	46,941	40,985	45,146
Wipperfürth	23,768	25,688	25,497	15,761	20,472	24,665
<b>OBK</b>	<b>467,783</b>	<b>512,879</b>	<b>518,439</b>	<b>347,689</b>	<b>453,656</b>	<b>468,939</b>

### 3.5 Wohnungseigentum

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

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

Gemeinde	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bergneustadt	5,657	9,863	6,738	4,658	5,707	6,076
Engelskirchen	8,204	5,770	8,788	4,395	9,300	8,154
Gummersbach	19,081	26,249	23,982	25,462	31,719	34,854
Hückeswagen	6,232	5,465	4,084	2,141	4,186	6,215
Lindlar	8,274	19,831	11,942	7,134	6,629	12,569
Marieneide	3,759	2,921	2,952	4,460	4,225	28,596
Morsbach	2,011	0,793	0,000	1,349	0,548	0,550
Nümbrecht	7,042	3,001	6,158	5,307	4,875	6,334
Radevormwald	14,844	13,530	12,465	15,281	12,652	20,090
Reichshof	3,498	4,335	1,565	1,185	3,881	3,626
Waldbröl	5,856	7,556	4,730	4,924	3,453	5,347
Wiehl	15,148	22,212	11,945	9,256	8,502	12,757
Wipperfürth	10,712	8,989	7,769	9,613	5,230	4,712
<b>OBK</b>	<b>110,318</b>	<b>130,514</b>	<b>103,118</b>	<b>95,164</b>	<b>100,905</b>	<b>149,880</b>

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

<b>Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>
Bergneustadt	26	3,79
Engelskirchen	22	5,46
Gummersbach	135	23,22
Hückeswagen	26	4,42
Lindlar	36	9,01
Marienheide	21	5,25
Morsbach	2	0,31
Nümbrecht	22	3,88
Radevormwald	87	15,16
Reichshof	12	1,79
Waldbröl	29	3,98
Wiehl	48	9,62
Wipperfürth	27	3,46
<b>OBK</b>	<b>493</b>	<b>89,35</b>

**ETW in Zwei- oder Dreifamilienhäusern**

<b>Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>
Bergneustadt	10	2,22
Engelskirchen	14	2,21
Gummersbach	27	4,78
Hückeswagen	5	0,87
Lindlar	7	1,71
Marienheide	4	0,66
Morsbach	2	0,24
Nümbrecht	9	1,43
Radevormwald	15	3,31
Reichshof	9	1,68
Waldbröl	4	0,72
Wiehl	11	1,64
Wipperfürth	2	0,31
<b>OBK</b>	<b>119</b>	<b>21,77</b>

**Umsatz bei Teileigentum**

<b>Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>
Bergneustadt	2	0,06
Engelskirchen	0	
Gummersbach	2	0,01
Hückeswagen	2	0,02
Lindlar	2	0,01
Marienheide	0	
Morsbach	0	
Nümbrecht	1	<sup>1)</sup>
Radevormwald	0	
Reichshof	0	
Waldbröl	0	
Wiehl	0	
Wipperfürth	0	
<b>OBK</b>	<b>9</b>	<b>0,83</b>

1) keine Angabe aus Datenschutzgründen

### 3.6 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht) (§1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG).

Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke spielen im Oberbergischen lediglich eine geringe Rolle (2025: 19 Kauffälle, Flächenumsatz: 1,86 ha).

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

<b>Erbbau</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
OBK	5,084	5,302	5,815	3,746	3,038	4,719

### 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

<b>Gemeinde</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Bergneustadt	0,000	0,000	0,338	0,000	0,000	0,024
Engelskirchen	1,129	0,002	0,451	0,000	0,307	0,000
Gummersbach	0,038	0,019	0,006	0,200	0,003	0,013
Hückeswagen	1,201	1,123	0,876	0,505	1,400	0,880
Lindlar	1,100	1,492	0,837	0,695	1,467	0,244
Marienheide	0,180	0,337	0,589	0,388	0,280	1,003
Morsbach	0,230	0,445	0,100	0,216	0,000	1,601
Nümbrecht	0,493	0,378	0,139	0,692	0,362	0,474
Radevormwald	0,322	0,742	0,749	0,252	0,444	0,202
Reichshof	0,261	0,000	0,000	0,444	0,002	0,183
Waldbröl	0,000	0,016	0,005	0,001	0,021	0,063
Wiehl	0,060	0,211	0,786	0,020	0,588	0,075
Wipperfürth	0,896	0,449	1,416	0,865	0,172	1,093
<b>OBK</b>	<b>5,910</b>	<b>5,213</b>	<b>6,292</b>	<b>4,278</b>	<b>5,044</b>	<b>5,854</b>

## 4 Unbebaute Grundstücke

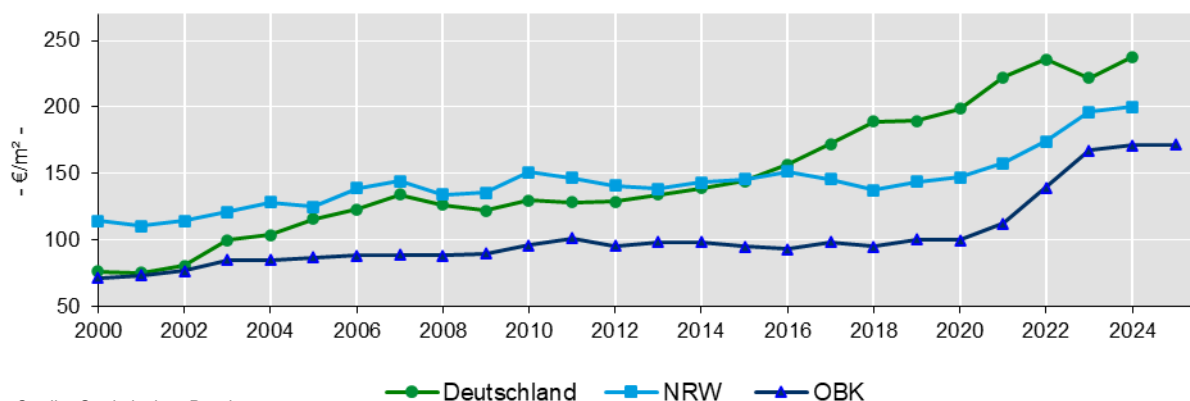
### 4.1 Individueller Wohnungsbau

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

Bauland	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Bergneustadt	135,70	±41,60	133,00	13	800
Engelskirchen	189,20	±52,10	235,00	15	770
Gummersbach	155,90	±60,20	154,20	18	840
Hückeswagen	207,00	±27,30	226,90	8	700
Lindlar	299,90	±78,70	355,00	18	490
Marienheide	99,00	±27,40	113,20	3	650
Morsbach	109,40	±54,40	82,70	6	680
Nümbrecht	144,80	±48,90	131,00	17	810
Radevormwald	243,40	±47,70	244,10	6	590
Reichshof	120,40	±23,90	122,10	12	890
Waldbröl	122,10	±39,00	117,30	15	630
Wiehl	147,00	±26,70	150,20	16	680
Wipperfürth	200,00	±73,10	176,70	10	700
OBK	171,80	±76,30	159,50	157	720

Nachfolgend werden die durchschnittlichen Baulandpreise der jeweiligen Jahre von Oberberg (OBK), NRW und dem Bund gegenübergestellt. Die Werte für NRW und des Bundes lagen für 2025 noch nicht vor.

Vergleich durchschnittlicher Baulandpreise OBK / NRW / Bund



Quelle: Statistisches Bundesamt

### 4.2 Geschosswohnungsbau und Geschäftsgrundstücke

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

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen

Das Preisniveau im Bereich des Gewerbebaulandes war im Oberbergischen Kreis in den letzten Jahren relativ konstant. In 2024 und 2025 gab es nur wenige Kaufverträge für gewerbliches Bauland, so dass die beiden Jahre zusammengefasst wurden.

Aus den Daten von 2024 und 2025 wurden folgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Gewerbe- bauland (ebf)	64,70	±15,30	71,20	18	3700

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

Es liegen insgesamt 30 auswertbare Verträge für derartige Flächen (Jahrgänge 2007 – 2024, 2025 keine KV) 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 2025 mit 246 Fällen rd. 12 % mehr forstwirtschaftliche Kaufverträge wie im Vorjahr abgeschlossen. Der Umsatz dieser Flächen betrug rd. 322 Hektar (+1 %), was rd. 0,9 % der Waldfläche des Kreises entspricht. Von den 246 Kauffällen wurden rd. 15 % im Nordkreis mit einem Flächenanteil von 13 %, 41 % im mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil rd. 34 %) und 44 % im Südkreis (Flächenanteil 53 %) abgeschlossen.

Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1000 m<sup>2</sup> betrug. Von den verbleibenden 228 Kauffällen bezogen sich rd. 32 % auf Flächen, die größer als 1 Hektar waren.

Aus den Daten von 2025 wurden folgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Forstwirtschaft ohne Aufwuchs (Kahlschlag)	0,52	±0,08	0,50	44	7100

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 18.02.2026 einen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 01.01.2026 von 0,50 €/m<sup>2</sup>.

**Bodenrichtwert für forstwirtsch. Flächen ohne Aufwuchs zum Stichtag 01.01.2026: 0,50 €/m<sup>2</sup>**

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

Aus dem 2025er Datenmaterial konnten folgende Werte (Boden mit Aufwuchs) ermittelt werden:

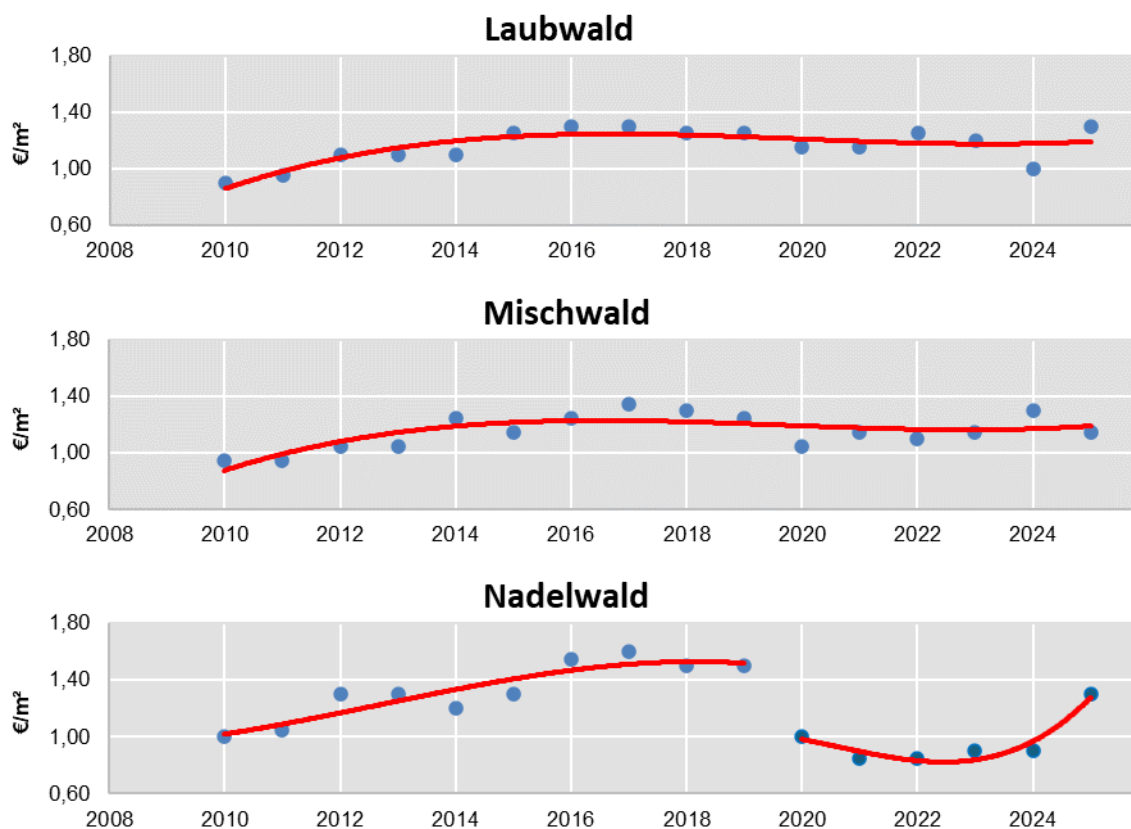
Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Laubwald	1,30	±0,60	1,20	36	4500
Mischwald	1,15	±0,40	1,05	63	13 900
Nadelwald	1,30 *	±0,55	1,30	7	4700

\* aufgrund des geringen Datenmaterials ist der Wert nur mit Vorbehalt zu verwenden

(Werte wurden auf 5 Cent gerundet)

Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigte auf der Basis der Werte von 2024 und 2025 keine signifikanten Unterschiede. Des Weiteren konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße nachgewiesen werden.

Nachfolgend ist die Preisentwicklung der durchschnittlichen forstwirtschaftlichen Preise für die unterschiedlichen Aufwuchsarten inkl. einer ausgleichenden polynomischen Funktion dargestellt.



Ab dem Jahr 2018: Sehr starke Zunahme der Kalamitätsflächen (bedingt durch Klimaeinflüsse und Borkenkäfer)

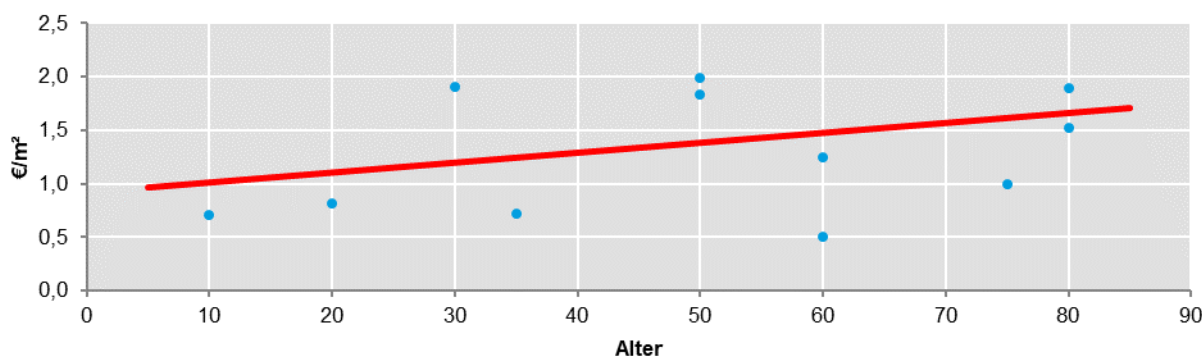
Dem Gutachterausschuss liegen insgesamt 10 Kauffälle von **forstwirtschaftlichen Flächen** aus den Jahren 2015 bis 2025 (2016 - 2020, 2024 keine Kauffälle) **mit Aufwuchs** vor, in denen pro Kauffall **mehr als 10 Hektar** veräußert wurden.

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in ha
Forstwirtschaft > 10 ha	1,04	±0,47	1,06	10	35

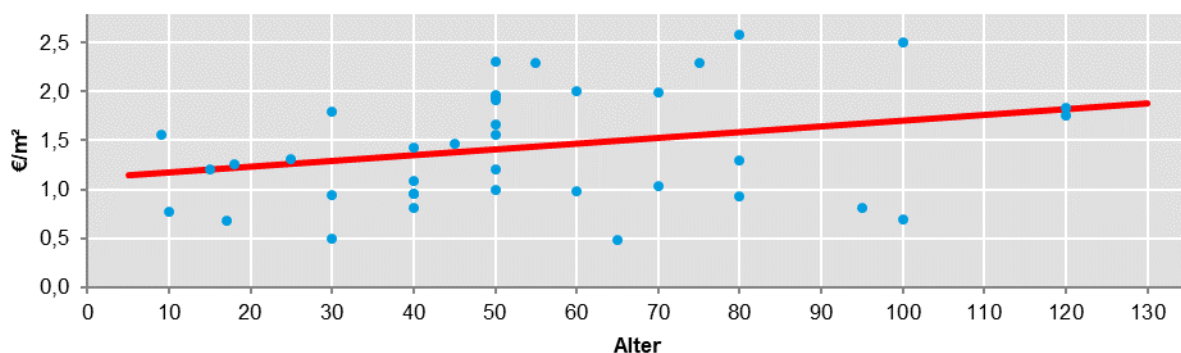
Bei den forstwirtschaftlichen Flächen konnte bei Laub- und Mischwald eine Altersabhängigkeit festgestellt werden. Die Informationen zum Alter des jeweiligen Bestandes stammen aus detaillierten Angaben der Käufer, diese wurden durch den Gutachterausschuss nicht überprüft.

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

forstwirtschaftliche Flächen mit Laubwald (2024/2025)



forstwirtschaftliche Flächen mit Mischwald (2024/2025)



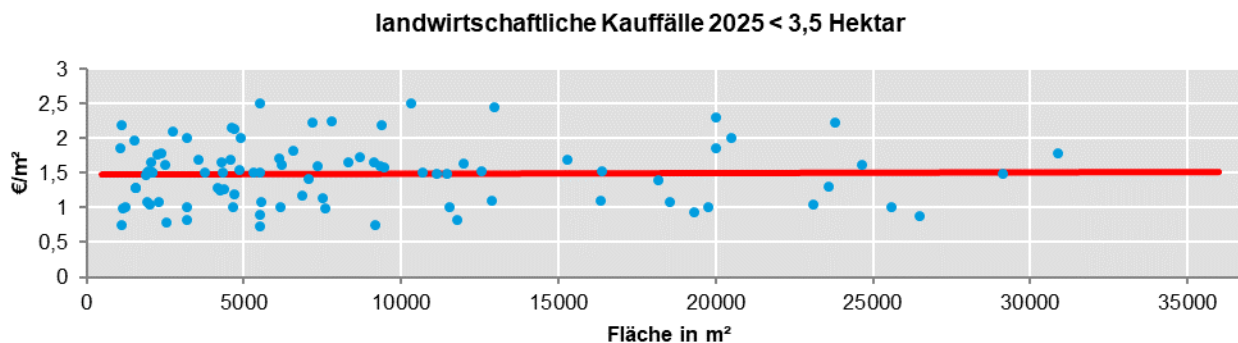
#### 4.4.2 Landwirtschaftliche Flächen

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2024 rd. 207 Hektar. Das entspricht 0,6 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises. Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünland- oder Weideflächen beträgt 1: 17.

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

Für das Jahr 2025 standen insgesamt 130 Kauffälle zur Verfügung; für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 92 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 2025 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

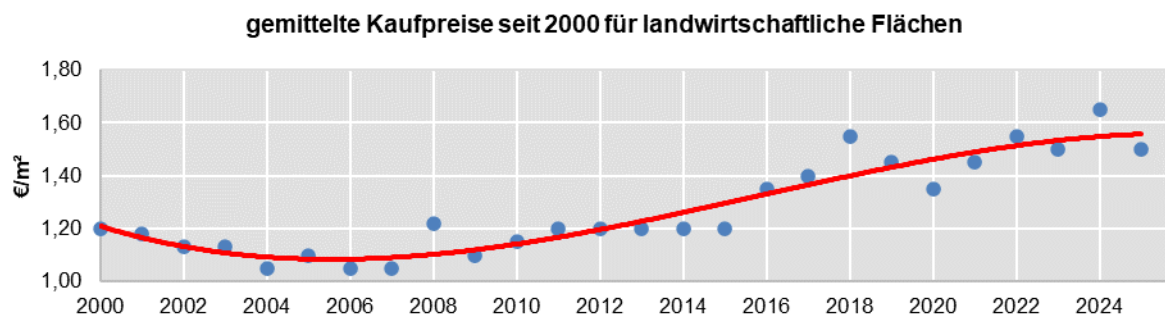
Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Acker-/Grünland	1,49	±0,44	1,50	92	8700

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 18.02.2026 einen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 01.01.2026 von 1,50 €/m<sup>2</sup> (bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl 38).

**Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 01.01.2026: 1,50 €/m<sup>2</sup>**

Da in den letzten Jahren die Kaufpreise für Acker- und Grünland sehr uneinheitlich waren, wurde ab dem Jahr 2000 eine ausgleichende polynomische Funktion erzeugt, um die Schwankungen darzustellen. Die durchschnittlichen Kaufpreise pro m<sup>2</sup> unterliegen bei Betrachtung der letzten Jahre nicht näher zu verifizierenden Abweichungen. Mittels der dargestellten polynomischen Funktion lassen sich diese in einem Trend über einen mehrjährigen Zeitraum darstellen.



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).

Für den Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Fläche sind neben der Bonität 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 2025 ca. 49 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis (Flächenanteil 41 %), 26 % aus dem mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil 25 %) und 25 % aus dem Nordkreis (Flächenanteil 34 %) stammen.

### 4.4.3 Gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Aus den Daten von 2025 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
gemischte Land- und Forstwirtschaft	1,35	±0,50	1,35	32	16 100

Die Spanne der verkauften Flächen lag zwischen rd. 0,2 Hektar und rd. 4,5 Hektar.

Nachfolgende Grafik zeigt die Werte für landwirtschaftliche und gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen in der Zusammenstellung seit 2010.



### 4.4.4 Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

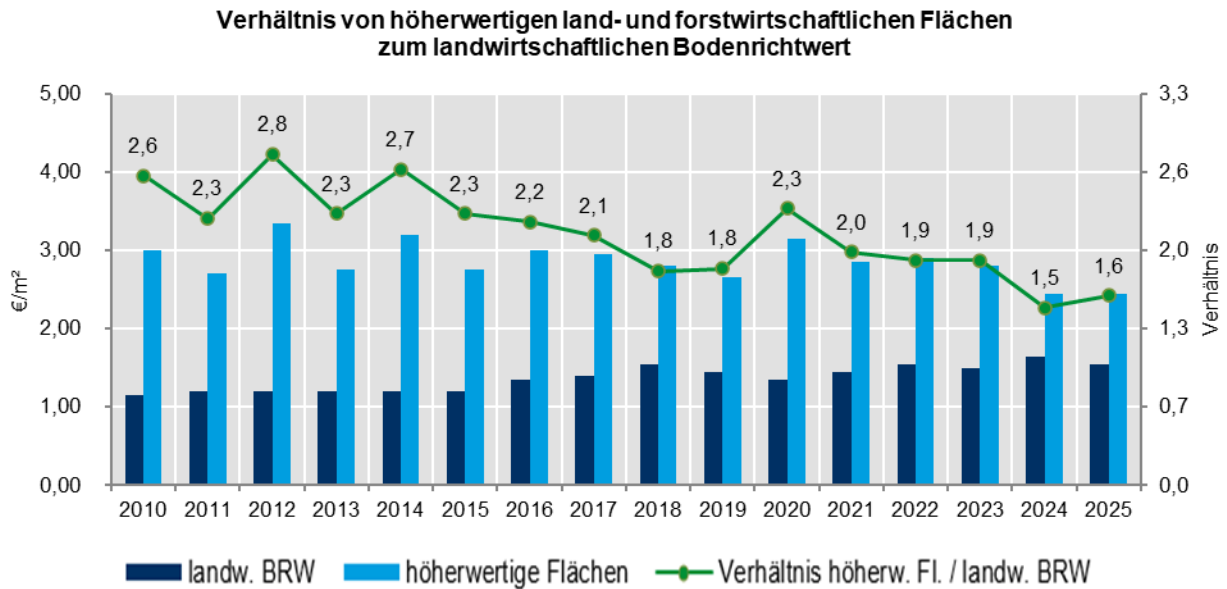
„Begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sind Flächen, die sich „insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch die Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht“ (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV, in der ImmoWertV 2021 nicht mehr aufgeführt).

Aus den Daten von 2025 wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Höherwertige land- und forstwirtschaftliche Flächen	2,45	±1,10	2,50	67	7300

Darüber hinaus werden für solche Flächen unter besonderen Umständen auch Preise zwischen 7 und 35 €/m<sup>2</sup> erzielt (17 KV aus 2024/2025, Mittelwert 13 €/m<sup>2</sup>, Flächenspanne 300 – 5500 m<sup>2</sup>).

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



#### 4.4.5 Fischteiche

Für die Auswertung „Fischteiche“ konnten 35 geeignete Kauffälle aus den Jahren 2002 bis 2025 zugrunde gelegt werden.

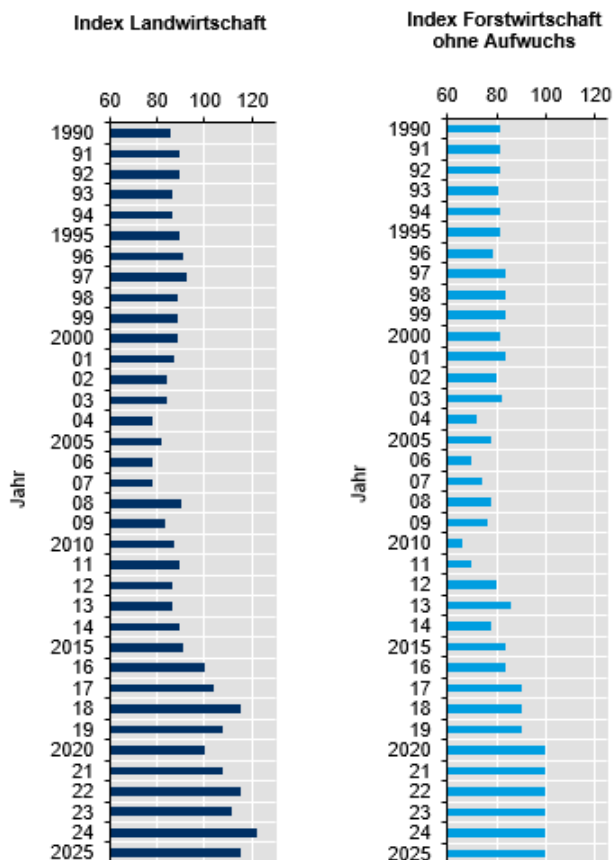
Es handelte sich um Kaufverträge über Teiche oder Teichanlagen, die gewerblicher oder privater Nutzung zugeordnet wurden. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Entfernung zum nächsten Siedlungsgebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Abhängigkeiten zeigten sich hingegen bei der Art der Nutzung (private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

Aus den Daten von 2014 - 2025 (Privat: 2019, 2021 keine KV) bzw. 2002 - 2017 (Gewerbe: 2014 bis 2016, 2018 - 2025 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m²	Standardabweichung ± in €/m²	Median in €/m²	Anzahl	mittlere Fläche in m²
Private Teichanlagen	3,05	±1,20	3,05	26	3600
Gewerbliche Teichanlagen	4,15	±2,65	3,70	8	6400

### 4.4.6 Indexreihen für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Index 2020=100		
Jahr	Forstwirtschaft -	
	Landwirtschaft	ohne Aufwuchs
1990	85,59	81,81
91	89,38	81,81
92	89,38	81,81
93	86,73	80,78
94	86,73	81,81
1995	89,38	81,81
96	91,28	78,74
97	92,79	83,85
98	89,00	83,85
99	89,00	83,85
2000	89,00	81,81
01	87,11	84,00
02	83,70	80,00
03	83,70	82,00
04	77,78	72,00
2005	81,48	78,00
06	77,78	70,00
07	77,78	74,00
08	90,37	78,00
09	82,96	76,00
2010	87,41	66,00
11	89,63	70,00
12	86,67	80,00
13	86,67	86,00
14	89,63	78,00
2015	91,11	84,00
16	100,00	84,00
17	103,70	90,00
18	114,81	90,00
19	107,41	90,00
<b>2020</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
21	107,41	100,00
22	114,81	100,00
23	111,11	100,00
24	122,22	100,00
2025	114,81	100,00



### 4.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen (§ 4 (2) Satz 1 WertV bzw. § 3 (2) ImmoWertV).

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

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

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

#### 4.5.1 Bauerwartungsland für Wohnbauflächen

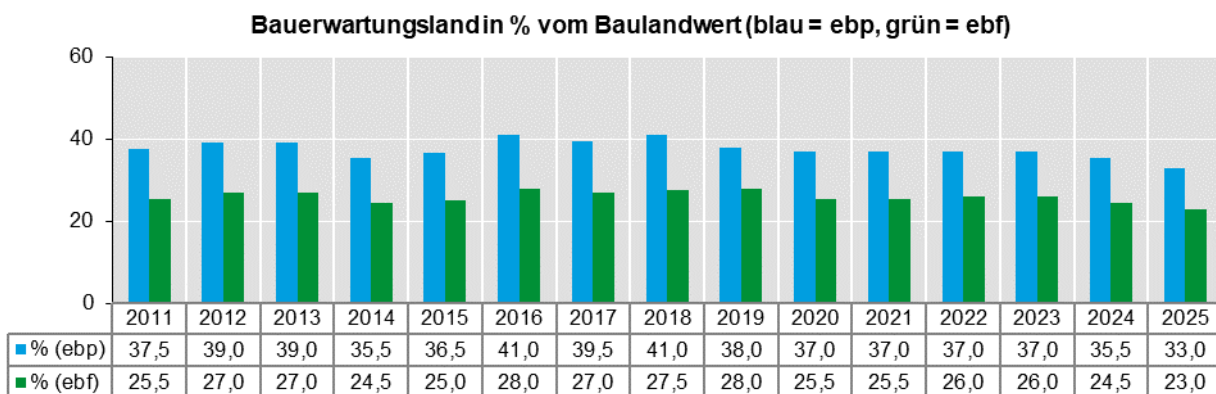
Die folgenden Werte beziehen sich auf Bauerwartungsland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2022 – 2025):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebf)	23,0	±11,0	19,5	29	10 - 73

Die folgenden Werte beziehen sich auf Bauerwartungsland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2022 - 2025):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
Bauerwartungsland (im Verh. zum BRW-ebp)	33,0	±15,5	27,0	29	10 - 73

Nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung von Bauerwartungsland im langjährigen Vergleich:



#### 4.5.2 Rohbauland für Wohnbauflächen

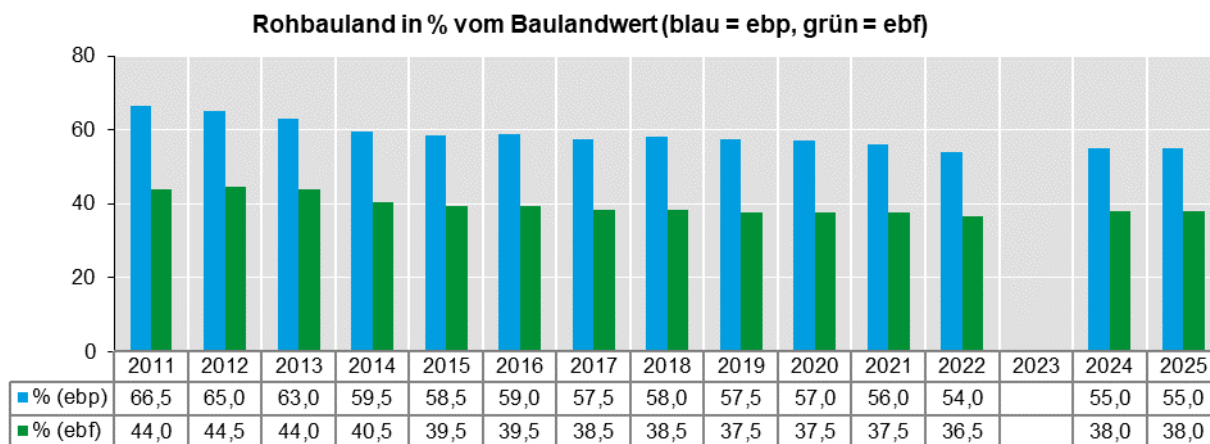
Die folgenden Werte beziehen sich auf Rohbauland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2021 – 2025, 2023 keine KV):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebf)	38,0	±14,0	36,0	17	9 - 89

Die folgenden Werte beziehen sich auf Rohbauland von Wohnbauflächen im Verhältnis zum **erschließungsbeitragspflichtigen Bodenrichtwert** für Bauland (Daten 2021 – 2025, 2023 keine KV):

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standardabweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m²
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebp)	55,0	±20,5	53,0	17	9 - 89

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



### 4.5.3 Bauerwartungsland und Rohbauland für Gewerbebauflächen

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

Aus den Daten von 2018 – 2025 (2023 keine auswertbaren KV) wurden folgende Werte ermittelt:

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in €/m²	Standardabweichung ± in €/m²	Median in €/m²	Anzahl	mittlere Fläche in m²
Bauerwartungsland bzw. Rohbauland für Gewerbe	11,50	±1,90	12,10	12	7900

Im Durchschnitt werden 26 % vom nächstgelegenen Gewerbebodenrichtwert bezahlt. Dieser liegt im Mittel bei 46 €/m² (Median 45 €/m²) bei einer Standardabweichung von 18 €/m².

## 4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 4.6.1 Ausgleichsflächen

Durch gesetzliche Neufassungen ist das Verhältnis zwischen Bauplanungsrecht und Naturschutz geregelt worden. Die Prüfung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs, des Ersatzes oder der Minderung erfolgt jetzt im Bauleitplanverfahren im Wege der Abwägung nach § 1a BauGB. Danach erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellung nach § 5 BauGB als Fläche zum Ausgleich und Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Aus den Daten von 2010 - 2024 (2015, 2020, 2021, 2025 keine KV) wurden folgende Werte ermittelt:

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

Die veräußerten Flächen reichten von 550 m<sup>2</sup> bis 24 500 m<sup>2</sup> (Median 4700 m<sup>2</sup>). 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 2003 - 2025 (2008, 2009, 2013, 2016, 2018 - 2023 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Abbauland	5,00	±3,35	4,25	23	8000

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

### 4.6.3 Ver- und Entsorgungsflächen

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

Aus den Daten von 2012 - 2020 (2018, 2021 - 2025 keine KV) wurden nachfolgende Werte ermittelt:

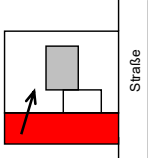
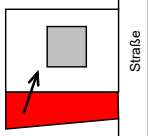
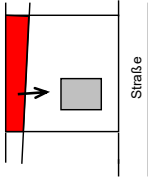
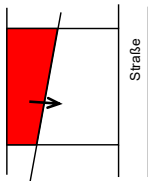
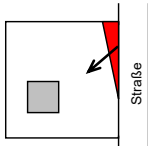
Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Ver- und Entsorgungsflächen	3,70	±1,90	3,50	25	3100

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

#### 4.6.4 Unselbstständige Grundstücksteilflächen

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

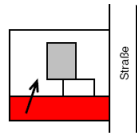
Nachfolgende Beispiele geben einen Überblick über die Höhe der gezahlten Kaufpreise bei Arrondierungskäufen. Hierfür wurden 262 Kauffälle der Jahre 2021 bis 2025 untersucht und in Relation zum lagetypischen Bodenrichtwert (ebf) gebracht.

	Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]*	Standardabweichung [%]*	Median [%]*	Anzahl	Mittelwert [m <sup>2</sup> ]	Median [m <sup>2</sup> ]	Spanne [m <sup>2</sup> ]
<b>1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken</b>								
a.) Baurechtlich <u>erforderliche</u> Flächen bzw. Flächen, die eine bauliche Erweiterung ermöglichen								
	2021 - 2025	60	± 27	53	44	87	70	11-275
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)								
	2021 - 2025	68	± 27	67	108	73	55	10-219
c.) Hinterlandflächen (überwiegend als Garten genutzt) im Innenbereich								
	2021 - 2025	36	± 25	27	66	310	241	23-1007
<b>2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke</b>								
Flächen, durch die die Bebaubarkeit eines Grundstücks <u>wesentlich</u> verbessert bzw. ermöglicht wird								
	2021 - 2025	79	± 28	91	15	160	120	12-420
<b>3.) Straßenandrückveräußerungen an Anlieger</b>								
Sowohl unmaßgebliche als auch große Teilflächen als Vorgartenland oder Stellfläche								
	2021 - 2025	59	± 24	50	29	45	34	1-123

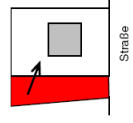
\* = bezogen auf den lagetypischen Bodenrichtwert

Die jeweiligen Mittelwerte sind aus nachstehender Tabelle zu entnehmen (ältere Werte sind in früheren Grundstücksmarktberichten dargestellt).

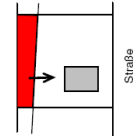
### 1.) Arrondierung zu bebauten Grundstücken



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



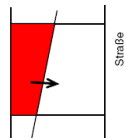
b.) Seitlich gelegene Flächen (sog. seitliches Hinterland) oder auch Vorderland (z. B. als Stellflächen genutzt)



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

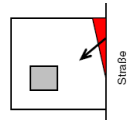
Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
2010	86	57	31
2011	71	60	38
2012	87	61	37
2013	88	60	40
2014	86	56	40
2015	84	62	39
2016	92	65	37
2017	90	70	38
2018	87	65	43
2019	85	66	44
2020	85	63	42
2021	76	66	44
2022	71	62	52
2023	64	65	46
2024	63	67	41
2025	60	68	36

### 2.) Arrondierung zur Bildung bebaubarer Grundstücke



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

### 3.) Straßenandrück-veräußerungen an Anlieger



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

Jahr der Auswertung	Mittelwert [%]	Mittelwert [%]
2010	87	50
2011	80	51
2012	80	54
2013	80	53
2014	90	53
2015	89	51
2016	90	48
2017	87	50
2018	76	52
2019	73	53
2020	71	55
2021	72	56
2022	67	56
2023	70	56
2024	75	62
2025	79	59

## 4.7 Bodenrichtwerte

### 4.7.1 Definition und allgemeine Informationen

Nach § 196 Abs.1 BauGB sind auf Grund der Kaufpreissammlung flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitestgehend übereinstimmen. Zusätzliche Bestimmungen finden sich in der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung). §37 Abs. 1 der GrundWertVO NRW bestimmt, dass die Bodenrichtwerte jeweils zum 1. Januar eines jeden Kalenderjahres zu ermitteln sind.

Die Bodenrichtwerte gelten nur für Grundstücke ohne Altlasten, Baulasten, Grunddienstbarkeiten und sonstige Belastungen.

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

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

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

BORIS-NRW als zentrales Informationssystem der Gutachterausschüsse in NRW verwendet zur Präsentation der Bodenrichtwerte (BRW) eine dynamische Kartendarstellung. Dabei wird der BRW in Folge eines Maßstabswechsels oder dem Verschieben des Kartenbildes automatisch im Sichtbereich dargestellt. Dies entspricht jedoch nicht der durch den Gutachterausschuss festgelegten BRW-Position. Diese ist der Übersichtskarte der BORIS.NRW-Druckausgabe oder alternativ dem Raum Informationssystem des Oberbergischen Kreises (<https://rio.obk.de/>) zu entnehmen.

Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 können auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) und [www.bodenrichtwerte-boris.de](http://www.bodenrichtwerte-boris.de) kostenfrei abgerufen werden. RIO steht für **R**aum**I**nformation **O**berberg. Hier werden flächendeckend für das Kreisgebiet Geoinformationen aktuell bereitgestellt. So bietet zum Beispiel die Liegenschaftskarte tagesaktuell den Blick auf Grundstücke, Gebäude oder Nutzungsarten. RIO bietet dem Nutzer eine leichte Navigation, die ihn über Orte, Adressen oder über Flurstücke an das Ziel bringt. Neben den Bodenrichtwerten (Stichtage: 1.1.2004 bis 1.1.2026) finden Sie u.a. folgende Geoinformationen: Luftbilder, Flächennutzungspläne, Trinkwasserschutzzonen, Landschaftspläne, Informationen zum Landschafts- und Naturschutz, Bodenschätzungsergebnisse sowie die Karten des Liegenschaftskatasters. Für einige Gemeinden sind Informationen zur Abgrenzung von Ortslagensatzungen, Bebauungsplänen und zum Denkmalschutz vorhanden.

#### 4.7.2 Bodenrichtwertzonen im nicht überplanten Außenbereich

Im Oberbergischen Kreis trifft man im nicht überplanten Außenbereich neben klassischen land- und forstwirtschaftlichen Flächen vielfach auf Wohngebäude und landwirtschaftliche Betriebsgebäude als sog. faktisches Bauland. Bei der hohen Zahl von Gebäuden im Außenbereich muss zunächst unterstellt werden, dass diese legal errichtet wurden. Nach Auffassung des Gutachterausschusses ist diesen Flächen, auch wenn keine rechtskräftigen Satzungen vorliegen, ein nachhaltig höherer Bodenwert als den übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen beizumessen. Da es sich hierbei oft um Einzelanlagen und Splittersiedlungen handelt und eine Einzelbewertung im Rahmen der Bodenrichtwertfestlegung nicht vorgenommen werden soll, wurde für die Oberbergischen Gemeinden das folgende, aus der Bewertungspraxis abgeleitete Verfahren angewandt:

Bebaute Grundstücke im Außenbereich, deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich (vergl. §40 Absatz 5 ImmoWertV). Der Wert solcher Außenbereichsflächen, die lediglich faktisches Bauland darstellen, steht in einer engen Beziehung zu den benachbarten Bodenrichtwerten in denjenigen Dorflagen, die entweder als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (§34 BauGB) gelten oder denen aufgrund einer Satzung nach Absatz 6 des §35 BauGB Baulandqualität beizumessen ist. Generell hält der Gutachterausschuss in den Oberbergischen Gemeinden hier für das faktische Bauland im Außenbereich einen Abschlag von 30 % bzw. ein Wertniveau von 70 % an, was sich aus den erheblichen Einschränkungen im Baurecht begründet.

Für die landwirtschaftlichen Betriebsflächen legt der Ausschuss aufgrund von Sachkunde und mittels Quervergleichen zu ortsüblichen Gewerbeflächen einen Abschlag von 80 % bzw. ein Wertniveau von 20 % fest. Die auch bei Umnutzungen nachhaltig gegebene Nutzungsmöglichkeit dieser Objekte hebt deren Wert deutlich von denen landwirtschaftlicher Flächen ab.

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

Rechnerisch wurden aus der guten, mittleren und mäßigen Dorflage Werte für ein gutes, mittleres und mäßiges Wertniveau für eine Außenbereichswohnlage abgeleitet, sachverständig auf 5 € gerundet und entsprechende Bodenrichtwertzonen beschlossen. In den Gemeinden Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald und Wipperfürth wurde eine vierte Bodenrichtwertzone (mäßig/mittel) eingeführt, um lokale Wertsprünge besser berücksichtigen zu können. Allen so beschlossenen 43 Bodenrichtwertzonen ist eine Ausweisung als MD bzw. W-Lage mit I- bis II-geschossiger offener Bauweise und einer Richtwertgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> gemeinsam.

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

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

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

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

### **4.7.3 Bodenrichtwertzonen für gewerbliche Bauflächen**

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

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

Dadurch ergeben sich in 9 der 13 Städte bzw. Gemeinden im Oberbergischen Kreis jeweils drei Bodenrichtwertniveaus. Darüber hinaus werden in den Gemeinden Nümbrecht und Reichshof sowie im Stadtgebiet Wiehl je vier sowie für das Stadtgebiet Gummersbach fünf Stufen eingeführt.

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

#### 4.7.4 Gebietstypische Bodenrichtwerte

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

Die nachfolgenden gebietstypischen Werte sind auf Basis der 2026er Bodenrichtwerte beschlossen. Diese sind für Grundstücksbewertungen i.d.R. nicht geeignet. Im konkreten Einzelfall sollte der entsprechende Bodenrichtwert bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt oder über [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de), [www.bodenrichtwerte-boris.de](http://www.bodenrichtwerte-boris.de) bzw. <https://rio.obk.de> eingesehen werden.

##### Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2026 für Wohnbauflächen sowie der daraus abgeleiteten Bodenrichtwerte (BRW)

(alphabetisch)

Gemeinde Ortschaft	gebietstypische Werte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus			prozentual abgeleitete BRW für Wohnbauflächen im Außenbereich (70%)				prozentual abgeleiteter BRW für landwirtschaftliche Betriebsflächen (20%)
	gute Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mittlere Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mäßige Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßig/mittel Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]
<b>Bergneustadt</b>								
Bergneustadt	160	145	120					
	400623 Gartenstr.	405225 Pernze	404525 Hackenberg					
dörfliche Lagen	135	105	95	95	75	-	65	21
	410125 Belmicke	412725 Brelöh	412125 Hüngringhausen					
<b>Engelskirchen</b>								
Engelskirchen	210	165	145					
	802425 Hardt	813723 Ründeroth	818025 Loope					
dörfliche Lagen	145	135	130	100	95	-	90	27
	806823 Schnellenbach	810125 Stiefelhagen	820326 Vordersteimel					
<b>Gummersbach</b>								
Gummersbach	250	180	135					
	1200825 Emmastr. / Idastr.	1268724 Alexander- Fleming- Str.	1212025 Reininghausen					
dörfliche Lagen	155	135	115	110	95	-	80	27
	1218523 Lantenbach	1213525 Gummeroath	1252125 Lobscheid					
<b>Hückeswagen</b>								
Hückeswagen	230	195	175					
	1601425 Brüder-Grimm- Str.	1606325 Wiehagen / Am Raspenhaus	1602723 Pixberger Str. / Frohnhauser Weg					
dörfliche Lagen	195	165	135	135	115	105	95	33
	1601125 Kleineichen	1617623 Pleuse	- (fiktiv)					
<b>Lindlar</b>								
Lindlar	230	185						
	2001225 Schwalbenweg	2000525 Am Weilsberg						
dörfliche Lagen	190	170	120	135	120	105	85	34
	2046425 Schönenborn	2009223 Hartegasse	2010925 Breun					

Fortsetzung der gebietstypischen Werte für Wohnbauflächen**Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2026  
für Wohnbauflächen sowie der daraus abgeleiteten Bodenrichtwerte (BRW)  
(alphabetisch)**

Gemeinde Ortschaft	gebietstypische Werte für Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus			prozentual abgeleitete BRW für Wohnbauflächen im Außenbereich (70%)				prozentual abgeleiteter BRW für landwirtschaftliche Betriebsflächen (20%)
	gute Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mittlere Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mäßige Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßig/mittel Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]
<b>Marienheide</b>								
Marienheide	165 2401523 Hermannsbergstr.	145 2434923 Hüttenbergstr.						
dörfliche Lagen	165 2413323 Müllenbach	120 2418825 Däinghausen	100 2405225 Höfel	115	85	-	70	24
<b>Morsbach</b>								
Morsbach	120 2800426 Flurstraße	105 2800923 Obere Kirchstr.	95 2801223 Alzerberg					
dörfliche Lagen	95 2803523 Hahn	90 2817423 Appenhagen	80 2818623 Überholz	65	65	-	55	18
<b>Nümbrecht</b>								
Nümbrecht	180 3202823 Am Ehrenmal	170 3203526 Breidenbacher Weg	140 3202725 Eckenbacher Hardt					
dörfliche Lagen	140 3224725 Marienbergshausen	120 3204625 Breunfeld	105 3230925 Niederbreidenbach	100	85	-	75	24
<b>Radevormwald</b>								
Radevormwald	230 3602025 Ispingrader Str.	200 3603625 Carl-Diem-Str.	185 3611225 Elberfelder Str.					
dörfliche Lagen	175 3621123 Oberönkfeld	145 3626123 Wönkhausen	120 3619425 Vorm Baum	125	100	95	85	29
<b>Reichshof</b>								
Eckenhagen/ Denklingen	160 4019423 Auf der Höhe (E.)	120 4001223 Burgbergweg (D.)						
dörfliche Lagen	120 4042523 Sinspert	105 4012723 Alpe	85 4020323 Windfus	85	75	-	60	21
<b>Waldbröl</b>								
Waldbröl	160 4433923 Weidenfeld / Löher Weg	135 4400325 Eichendorffweg	115 4404525 Turnerstr.					
dörfliche Lagen	125 4411425 Hermesdorf (Erlengrund)	110 4405225 Grünenbach	95 4419525 Schönenbach	90	75	-	65	22
<b>Wiehl</b>								
Wiehl	230 4800725 Bitzenweg	180 4800423 Richard-Wagner- Str.	135 4800325 Altklef					
dörfliche Lagen	145 4817723 Marienhagen	135 4820525 Angfurten	115 4813425 Weiershagen	100	95	-	80	27
<b>Wipperfürth</b>								
Wipperfürth	195 5207125 Weberstr.	175 5210523 Ringstr.	145 5211925 Gaulstr.					
dörfliche Lagen	165 5223023 Kreuzberg	145 5228825 Hönnige	115 5215925 Egen	115	100	90	80	29

Die nachfolgende Tabelle enthält die gebietstypischen Bodenrichtwerte für Gewerbebauland. Sie zeigt das Preisniveau von Gewerbebauland innerhalb einer Gemeinde auf. Wie in Kap. 4.7.3. beschrieben, dienen sie auch als Ausgangswert für gewerbliche Bodenrichtwertzonen im unbeplanten Außenbereich.

### **Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2026**

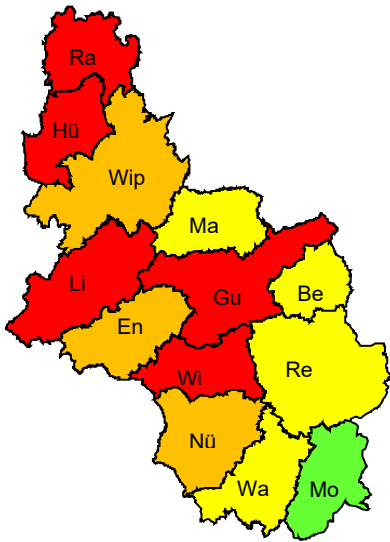
#### **für gewerbliche Bauflächen**

(alphabetisch)

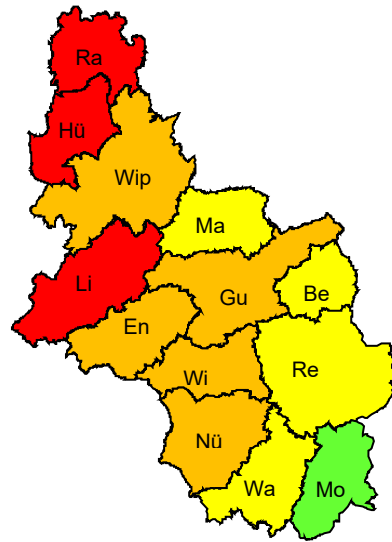
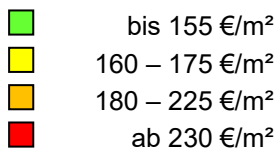
<b>Stadt / Gemeinde</b>	gute Lage [€/m <sup>2</sup> / BRW-Nr. / Position]	mittel/gut Lage [€/m <sup>2</sup> / BRW-Nr. / Position]	mittlere Lage [€/m <sup>2</sup> / BRW-Nr. / Position]	mäßig/mittel Lage [€/m <sup>2</sup> / BRW-Nr. / Position]	mäßige Lage [€/m <sup>2</sup> / BRW-Nr. / Position]
<b><u>Bergneustadt</u></b>	55 401825 Dörsepestr. / Lingesten		50 405825 Pernze		35 412325 Hackewiese
<b><u>Engelskirchen</u></b>	70 815125 Büchlerhausen		60 822025 Overather Str.		50 813325 Oststr.
<b><u>Gummersbach</u></b>	65 1213425 Herreshagen	55 1234525 Rebbelroth	50 1246025 Dieringhauser Str.	40 1221225 Niedernhagen	35 1262025 Wegescheid
<b><u>Hückeswagen</u></b>	70 1605025 Winterhagen		55 1633425 Kobeshofen		40 1633125 Mühlenberg
<b><u>Lindlar</u></b>	75 2021825 Klause		55 2024325 Bolzenbach		40 2017125 Niederhabbach
<b><u>Marienheide</u></b>	60 2411225 Rodt		50 2400425 Am Krüenberg		35 2421925 Hüttenermühle
<b><u>Morsbach</u></b>	50 2804625 Lichtenberg (Nordwest)		35 2810025 Schlechtingen		30 2820325 Erblingen
<b><u>Nümbrecht</u></b>	75 3233025 Elsenroth	55 3226525 Elsenroth	40 3204525 Gaderoth / Breunfeld		35 3213325 Malzhagen
<b><u>Radevormwald</u></b>	70 3604125 Radevormwald / Rädereichen		55 3601825 Industriestr.		40 3609525 Krebsöge
<b><u>Reichshof</u></b>	60 4044125 Wehnraht		40 4005525 Euelerhammer	35 4021425 Blankenbacher Str.	30 4004825 Am Bahnhof
<b><u>Waldbröl</u></b>	55 4412025 Friedrich-Engels-Str.		50 4411825 Industriestr.		40 4403825 Morsbacher Str.
<b><u>Wiehl</u></b>	75 4814725 Am Verkehrskreuz / Bomig-West	60 4814925 Albert-Einstein-Str. / Bomig-Ost	50 4801125 Ohlerhammer		40 4807025 Mühlen
<b><u>Wipperfürth</u></b>	65 5272325 Hämmern		55 5200825 Am Stauweiher		40 5236425 Egerpohl

### 4.7.5 Übersicht über Bodenrichtwerte individueller Wohnungsbau und Gewerbe

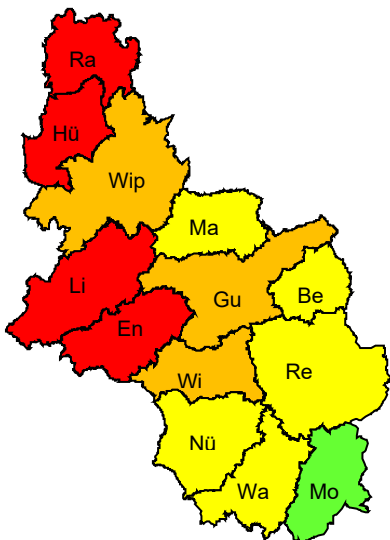
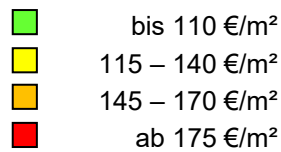
Nachfolgende Grafiken zeigen die Durchschnittswerte in den entsprechenden Lagen:



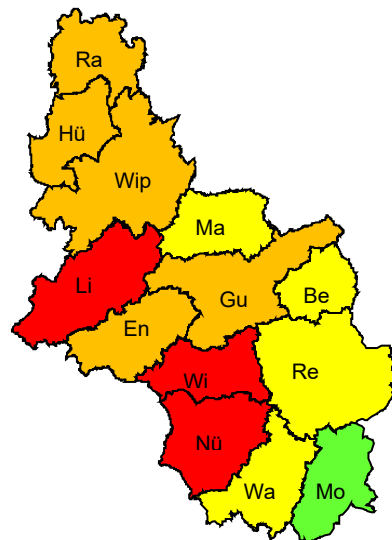
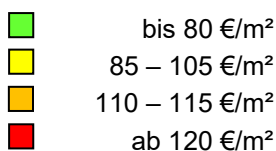
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau  
gute Wohnlage (jeweilige Hauptgemeindeorte)



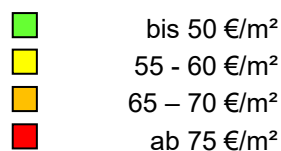
Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau  
mittlere Wohnlage (Hauptgemeindeort/Dorfloge)



Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau  
mäßige Wohnlage (Dorflagen)



Gewerbebauland, gute Lage



#### 4.7.6 Umrechnungskoeffizienten

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke (W, MD, MI) wurde ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis je m<sup>2</sup> ermittelt. Abhängigkeiten von der Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus sowie von der Ausnutzbarkeit sind aufgrund des vorliegenden Datenmaterials nicht nachweisbar.

Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 770 m<sup>2</sup>. Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1000 m<sup>2</sup> und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 420 Kauffälle der Jahre 2021 bis 2023 untersucht.

Die Überprüfung anhand von Kaufpreisen aus den Jahren 2024 und 2025 bestätigt obige Untersuchung.

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

Aus dem Datenmaterial ergab sich folgende lineare Abhängigkeit:

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

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

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

Anwendungsbeispiel der obigen Formel:

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

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

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

Umrechnung:

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

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

Tabelle: Umrechnungsfaktoren-Bodenwerte

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

Anwendungsbeispiel:

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

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

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

#### 4.7.7 Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahl

Einigen Bodenrichtwerten wurde anstelle der Flächengröße das Attribut Geschossflächenzahl (GFZ) zugeordnet. Da der Gutachterausschuss des Oberbergischen Kreises keine eigenen Umrechnungsfaktoren abgeleitet hat, empfiehlt er bei einer abweichenden GFZ die Anwendung der von *Manfred Vogels* in „Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“ (5. überarb. Aufl. - Wiesbaden; Berlin: Bauverlag 1996; ISBN 3-7625-3183-8; Seite 48 f.) veröffentlichten Faktoren.

Die empfohlene Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen nach M. Vogels erfolgt demnach für gleichartige Grundstücke bis 60 m Tiefe anhand der nachfolgend angegebenen Aufzählungen (1) bis (3), und für gleichartige Grundstücke über 60 m Tiefe anhand der nachfolgenden Aufzählungen (1) bis (4).

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

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

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

lfd. Nr.	Grundstücks- lage	Grundstücksgruppe		
		1	2	3
1	kleine und mittlere Dörfer	1,15	-/-	
2	größere Dörfer	1,20	1,33	
3	Randlagen von Kleinstädten	1,33	1,50	1,75
4	Randlagen von Großstädten	1,50	1,75	2,25
5	Kleinstadtzentren, Großstadtvororte	1,75	2,25	3,00
6	Zentren von Großstadtvororten	-/-	3,00	5,50
7	Großstadtzentren	-/-	5,50	
Grundstücksgruppe 1: Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke				
Grundstücksgruppe 2: Mehrfamilienhaus- und gemischt genutzte Grundstücke				
Grundstücksgruppe 3: Geschäftsgrundstücke				

(4)  $x$ -Wert Multiplikatoren ( $x_2$ ) der Teilwerte  $x$  (für Grundstücke über 60 m Tiefe) nach Vogels:

Vogels schreibt dazu: „...bei Tiefen über 60 m, oder wenn das Gelände nur in einer Art genutzt werden kann, die eindeutig geringerwertig ist, muss man zur Zonenbewertung übergehen oder – sofern man eine Berücksichtigung über die GFZ vorsieht – mit höheren Teilwerten „ $x$ “ arbeiten...“

Für tiefere Grundstücke muss man die unter (3) aufgeführten Teilwerte- $x$  mit den nachfolgenden  $x$ -Wert Multiplikatoren multiplizieren.

Tabelle der  $x$ -Wert Multiplikatoren ( $x_2$ ) der Teilwerte  $x$  (für Grundstückstiefen über 60 m) nach Vogels:

Grundstückstiefen	Multiplikatoren
- über 60 m bis 80 m:	1,2 - 1,5
- über 80 m bis 100 m:	1,2 - 2,0
- über 100 m bis 130 m:	1,75 - 3,0

Eine Untersuchung bezüglich der Teilwerte  $x$  und der  $x$ -Wert Multiplikatoren hinsichtlich des Oberbergischen Kreises erfolgte durch den Gutachterausschuss nicht.

Abkürzungen:

GFZ = Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der Vollgeschosse nach landesrechtlichen Vorschriften) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

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

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

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

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

F = Faktor

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

$\times$  = Multiplikationszeichen

Berechnungsbeispiel (für Grundstücke bis 60 m Tiefe):

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

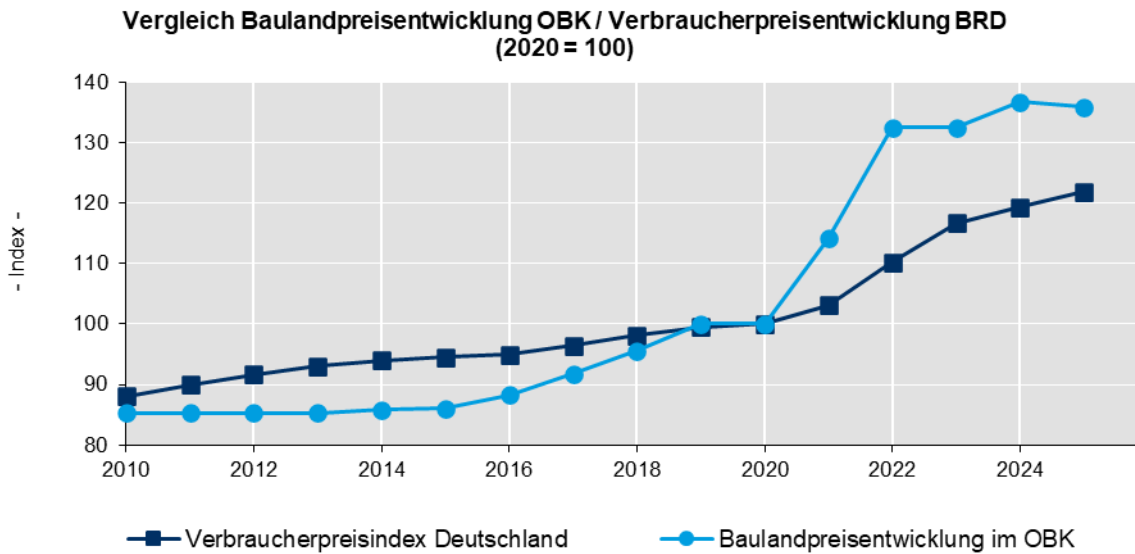
**4.7.8 Indexreihen**

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

Jahr	2020 = 100
2005	84,1
2006	84,9
2007	85,2
2008	85,2
2009	85,3
2010	85,3
2011	85,3
2012	85,3
2013	85,3
2014	85,8
2015	86,0
2016	88,3
2017	91,9
2018	95,6
2019	100,0
2020	<b>100,0</b>
2021	114,2
2022	132,5
2023	132,5
2024	136,7
2025	135,9

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

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



Quelle: Statistisches Bundesamt

#### 4.7.9 Bodenrichtwertinformationssysteme BORIS-NRW und BORIS-D

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

- [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) (Nordrhein-Westfalen)
- [www.bodenrichtwerte-boris.de](http://www.bodenrichtwerte-boris.de) (Deutschland)

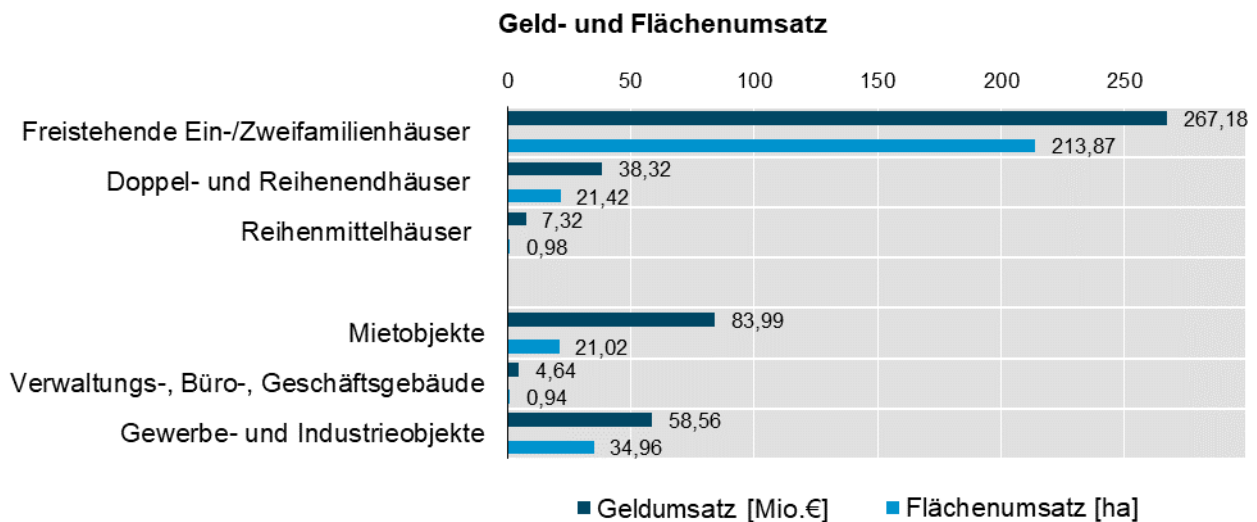


BORIS-NRW als Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen beinhaltet neben den Bodenrichtwerten weitere Daten zum Immobilienmarkt (Grundstücksmarktberichte, Immobilienrichtwerte, ...).

## 5 Bebaute Grundstücke

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

Gebäudenutzung	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Ein- und Zweifamilienhäuser (gesamt)	1212	312,82	236,28
Freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser	1010	267,18	213,87
Doppel- und Reihenendhäuser	167	38,32	21,42
Reihenmittelhäuser	35	7,32	0,98
Mietobjekte	139	83,99	21,02
Verwaltungs-, Büro-, Geschäftsgebäude	9	4,64	0,94
Gewerbe- und Industrieobjekte	57	58,56	34,96
sonstige bebaute Objekte - nicht zuzuordnen	37	8,79	28,92
Summe	1454	468,80	322,11



## 5.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

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

### freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	57	13,64	4,94
Engelskirchen	75	18,98	11,78
Gummersbach	213	54,61	26,22
Hückeswagen	34	9,84	28,73
Lindlar	66	21,86	8,45
Marienheide	80	21,35	54,93
Morsbach	70	13,40	11,88
Nümbrecht	73	23,10	18,84
Radevormwald	41	12,69	4,75
Reichshof	87	19,02	13,54
Waldbröl	62	16,07	10,29
Wiehl	107	28,35	11,71
Wipperfürth	45	14,27	7,81
<b>OBK</b>	1010	267,18	213,87

### Doppel- und Reihenendhäuser:

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	1		
Engelskirchen	17	3,82	0,72
Gummersbach	35	6,84	2,23
Hückeswagen	10	2,58	0,37
Lindlar	16	4,79	0,67
Marienheide	5	1,04	0,38
Morsbach	4	0,69	0,14
Nümbrecht	17	3,80	1,97
Radevormwald	19	4,87	0,93
Reichshof	5	0,95	0,47
Waldbröl	9	1,97	0,49
Wiehl	21	4,45	1,31
Wipperfürth	8	2,31	11,68
<b>OBK</b>	167	38,10	21,36

**Reihenmittelhäuser:**

<b>Gemeinde</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Geldumsatz in Mio.€</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
Bergneustadt	1		
Engelskirchen	2	0,52	0,05
Gummersbach	9	1,76	0,29
Hückeswagen	7	1,09	0,13
Lindlar	1		
Marienheide	0		
Morsbach	1		
Nümbrecht	0		
Radevormwald	10	2,22	0,35
Reichshof	0		
Waldbröl	0		
Wiehl	3	0,66	0,08
Wipperfürth	1		
<b>OBK</b>	<b>35</b>	<b>7,32</b>	<b>0,98</b>

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

Klasse inTsd. €	Nordkreis				Mittelkreis				Südkreis				OBK	
	Hück	Lin	Rad	Wip	Eng	Gum	Mar	Wie	Berg	Mor	Nüm	Rei		Wal
< 50	6	0	4	0	10	28	5	10	1	4	4	5	0	77
< 100	2	4	0	2	6	12	10	7	5	7	8	8	4	75
< 150	4	4	6	1	4	20	6	15	4	18	7	13	7	109
< 200	5	6	10	4	11	28	10	13	5	13	11	15	15	146
< 250	5	7	8	11	15	37	10	22	14	15	10	13	7	174
< 300	10	15	11	8	17	41	16	15	18	10	13	17	15	206
< 350	4	13	10	6	7	39	9	12	5	3	10	9	9	136
< 400	6	13	7	8	10	20	6	20	2	3	8	7	6	116
< 450	4	4	5	8	6	15	4	6	2	1	7	4	5	71
< 500	1	8	5	3	7	9	4	8	3	0	4	1	1	54
ab 500	4	9	4	3	1	8	5	3	0	1	8	0	2	48

## 5.1.1 Durchschnittspreise

### 5.1.1.1 Einzelhäuser

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

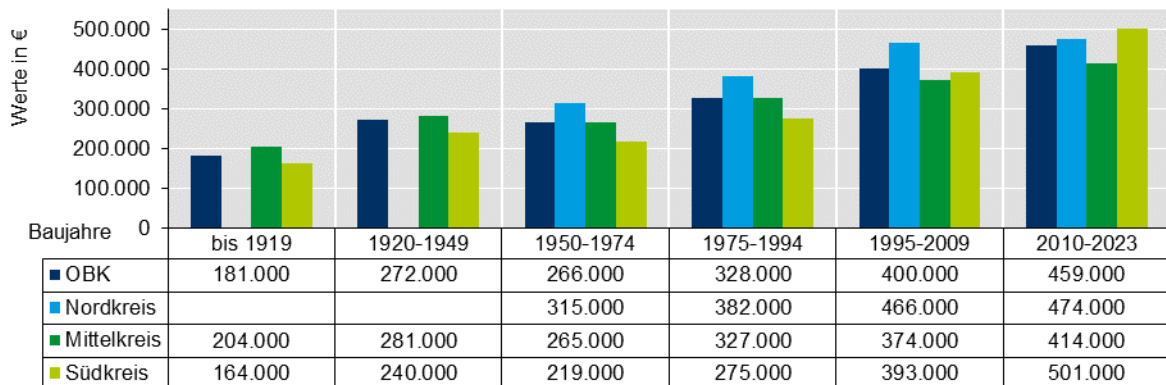
Gemeinde	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Bergneustadt	241.000 ±64.000	624 ±112	137 ±23	1956 ±27	145 ±16	21
Engelskirchen	278.000 ±99.000	561 ±103	154 ±39	1975 ±25	154 ±25	24
Gummersbach	289.000 ±109.000	604 ±122	146 ±37	1963 ±34	149 ±30	71
Hückeswagen	328.000 ±110.000	552 ±108	154 ±25	1986 ±17	207 ±26	13
Lindlar	343.000 ±112.000	564 ±122	135 ±38	1978 ±20	184 ±36	27
Marienneide	291.000 ±113.000	623 ±114	157 ±37	1971 ±27	152 ±25	24
Morsbach	219.000 ±77.000	637 ±75	131 ±34	1970 ±23	102 ±22	16
Nümbrecht	344.000 ±152.000	580 ±125	164 ±51	1967 ±50	138 ±26	16
Radevormwald	358.000 ±135.000	546 ±129	160 ±45	1977 ±22	203 ±31	17
Reichshof	239.000 ±107.000	633 ±108	137 ±29	1944 ±86	116 ±23	24
Waldbröl	264.000 ±95.000	603 ±132	150 ±39	1976 ±21	129 ±15	22
Wiehl	302.000 ±119.000	605 ±116	170 ±50	1990 ±14	149 ±27	37
Wipperfürth	326.000 ±122.000	610 ±93	175 ±35	1978 ±21	159 ±25	12
OBK	292.000 ±116.000	598 ±119	150 ±40	1970 ±38	151 ±36	324

Die Aufteilung nach Baujahresklassen erfolgt für den gesamten Oberbergischen Kreis, da gemeindebezogen zu wenig Datenmaterial zur Verfügung steht (das Baujahr stand nur bei 183 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
bis 1919	181.000 ±51.000	558 ±114	113 ±23	1878 ±67	123 ±28	12
1920-1949	272.000 ±70.000	558 ±117	138 ±29	1934 ±10	138 ±20	16
1950-1974	266.000 ±82.000	629 ±108	137 ±35	1963 ±6	158 ±40	58
1975-1994	328.000 ±92.000	632 ±99	166 ±43	1983 ±7	153 ±37	49
1995-2009	400.000 ±107.000	563 ±118	164 ±38	2000 ±4	157 ±37	36
2010-2023	459.000 ±111.000	533 ±109	140 ±24	2016 ±3	170 ±48	11
Neubau	Aus Datenschutzgründen keine Angabe					1

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

**Durchschnittswerte für bebaute Grundstücke (350-800 m<sup>2</sup>) des individuellen Wohnungsbaus - Vergleich OBK mit den Regionen Nord, Mitte, Süd**



### 5.1.1.2 Doppelhäuser und Reihenhäuser

Nachfolgende zwei Tabellen zeigen die Durchschnittswerte wiederverkaufter Doppel- und Reihenhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser). Entsprechend den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses wurden lediglich Objekte mit einer **Grundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup>** berücksichtigt. Aufgrund des geringen Datenmaterials erfolgt die Auswertung für den gesamten Oberbergischen Kreis:

	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
OBK	275.000	365	138	1970	177	65
	±100.000	±68	±35	±35	±59	

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (das Baujahr stand nur bei 52 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
bis 1949	201.000	364	153	1917	133	12
	±81.000	±56	±33	±16	±28	
1950-1974	266.000	397	126	1964	183	11
	±35.000	±61	±43	±7	±27	
1975-1994	290.000	363	138	1983	174	18
	±45.000	±64	±37	±6	±32	
1995-2023	393.000	361	126	2010	171	8
	±63.000	±76	±18	±7	±44	
Neubau	502.000	303	143	2025	330	3
	±19.000	±28	±8	±0	±35	

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

Dem Gutachterausschuss lagen weitere auswertbare Verträge von wiederverkauften Doppel- und Reihenedelhäusern vor (Ein- und Zweifamilienhäuser), deren **Grundstücksgrößen zwischen 501 und 1 000 m<sup>2</sup>** lagen.

	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
OBK	252.000	681	144	1959	144	38
	±85.000	±122	±47	±26	±34	

Aufgeteilt nach Baujahresklassen ergeben sich folgende Durchschnittswerte (das Baujahr stand nur bei 22 Fällen zur Verfügung).

OBK	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
bis 1949	221.000	776	111	1915	151	4
	±49.000	±160	±19	±10	±24	
1950-1974	245.000	675	144	1959	145	12
	±63.000	±113	±42	±7	±33	
1975-2023	294.000	724	145	1989	137	6
	±58.000	±99	±18	±5	±27	
Neubau	kein auswertbares Datenmaterial					

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

In den Jahren 2022 und 2025 (2023 und 2024 keine KV) wurden auch **Neubauten von Doppelhaushälften sowie Reihenedelhäuser im Wohnungseigentum** verkauft. Hier konnten 4 Kauffälle ausgewertet werden. Der Durchschnittswert solcher Eigentumswohnungen betrug **rd. 446.000 €** bei einer Standardabweichung von ±66.000 €. Dies entspricht einem Durchschnittswert von rd. 3.100 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche (mittl. Wohnfläche 138 m<sup>2</sup>).

Im Jahr 2025 wurden jedoch **Doppelhaushälften sowie Reihenedelhäuser in Form von Wohnungseigentum weiterverkauft** (kein Neubau). Es konnten 17 Kauffälle ausgewertet werden. Der Durchschnittswert solcher Eigentumswohnungen betrug **rd. 204.000 €** bei einer Standardabweichung von ±57.000 €. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 121 m<sup>2</sup> (±19 m<sup>2</sup>), das durchschnittliche Baujahr lag bei 1982 (±20 Jahre), die durchschnittliche Grundstücksgröße bei 1040 m<sup>2</sup> (±600 m<sup>2</sup>).

### 5.1.1.3 Reihenmittelhäuser

Nachfolgende Tabelle zeigt die Durchschnittswerte wiederverkaufter Reihenmittelhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser). Entsprechend den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses wurden lediglich Objekte mit einer **Grundstücksgröße von 150 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup>** berücksichtigt. Aufgrund des geringen Datenmaterials erfolgt die Auswertung für den gesamten Oberbergischen Kreis:

	Kaufpreis in €	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
OBK	220.000	226	107	1970	183	16
	±52.000	±42	±17	±8	±29	

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

### 5.1.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

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

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

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

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

Sie werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet, jährlich (bezogen auf den 1. Januar des laufenden Jahres) durch den Gutachterausschuss beschlossen und als Wert in Euro/m<sup>2</sup>-Wohnfläche angegeben.

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


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

Wie die Bodenrichtwerte stehen auch die Immobilienrichtwerte kostenfrei unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zur Verfügung. Sie können mit zugehöriger Erläuterung dort als PDF-Dokument heruntergeladen werden.

**Die sachgerechte Anwendung der Immobilienrichtwerte ist nur in Verbindung mit der „örtlichen Fachinformation“ möglich ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).**

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

#### Immobilien-Preis-Kalkulator

Zur Erhöhung der Anwenderfreundlichkeit wird die Berechnung einer Wertschätzung auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) interaktiv in Form eines „Immobilienwertrechners“ angeboten. Mit Klick auf das rote „Rechnersymbol“  in der Detailansicht eines Immobilienrichtwertes wird der Immobilien-Preis-Kalkulator gestartet. Dabei werden die wertrelevanten Merkmale in den Rechner übernommen, für die der Gutachterausschuss Umrechnungskoeffizienten ermittelt und zur Verfügung gestellt hat. Sie haben nun die Möglichkeit, die Angaben Ihres Objektes für die wertrelevanten Eigenschaften auszuwählen bzw. einzugeben. Mittels der hinterlegten Umrechnungskoeffizienten werden Anpassungen in Prozent in den jeweiligen Eigenschaften zum Immobilienrichtwert berechnet und in einer weiteren Spalte angegeben. Bei sehr großen Abweichungen, die eine Vergleichbarkeit des Objektes beeinträchtigen oder unmöglich machen, erfolgt ein Hinweis. Neben dem ermittelten Immobilienpreis in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Rundung auf 10 €) wird auch der Immobilienwert in Euro (Rundung 5.000 €) angegeben. Das Ergebnis wird in einer Immobilienwertauskunft als PDF-Dokument aufbereitet und kann heruntergeladen sowie ausgedruckt werden.

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

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

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser hat der Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2026 jeweils einen Immobilienrichtwert für jede der 13 Städte bzw. Gemeinden im Oberbergischen Kreis beschlossen.

Aufgrund der vorgenommenen Indexfortschreibung bleiben die Immobilienrichtwerte für diesen Teilmarkt unverändert im Vergleich zum Vorjahr.

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

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

Nachfolgende Merkmale sind bei allen oben aufgeführten Immobilienrichtwerten identisch:

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

## Diese Immobilienrichtwerte

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

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

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

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

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

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

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

*(Fortsetzung der Umrechnungskoeffizienten)*

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

Beispiel für die Wertermittlung eines Wohngebäudes in Gummersbach:

	Normobjekt	UK	Bewertungsobjekt	UK	Berechnung	Ergebnis
<b>ergänzende Gebäudeart</b>	freistehend	1,00	Reihenmittelhaus	0,87	=0,87/1,00	0,87 x
<b>Baujahr</b>	1961	1,00	2005	1,20	=1,20/1,00	1,20 x
<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	145	1,00	110	1,11	=1,11/1,00	1,11 x
<b>Keller</b>	voll unterkellert	1,00	voll unterkellert	1,00	=1,00/1,00	1,00 x
<b>Grundstücksgröße (Baulandfläche/m<sup>2</sup>)</b>	750	1,00	500	0,96	=0,96/1,00	0,96 x
<b>Gebäudestandard</b>	einfach-mittel	1,00	mittel-gehoben	1,15	=1,15/1,00	1,15 x
<b>Modernisierungsgrad</b>	kleine Mod. im Rahmen der Instandhaltung	1,00	nicht modernisiert	0,93	=0,93/1,00	0,93 x
<b>Mietsituation</b>	unvermietet	1,00	vermietet	0,92	=0,92/1,00	0,92 x
<b>Bodenrichtwert (€/m<sup>2</sup>)</b>	150	1,20	160	1,23	=1,23/1,20	1,03
<b>IRW (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche)</b>	2.100					= 1,13

#### Erläuterung:

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

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

Die neun Einzelergebnisse werden dann miteinander multipliziert:

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

Der objektspezifisch angepasste IRW des Wertermittlungsobjekts beträgt somit:

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

Bei einer Wohnfläche von 110m<sup>2</sup> ergibt sich ein vorläufiger Vergleichswert von:

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

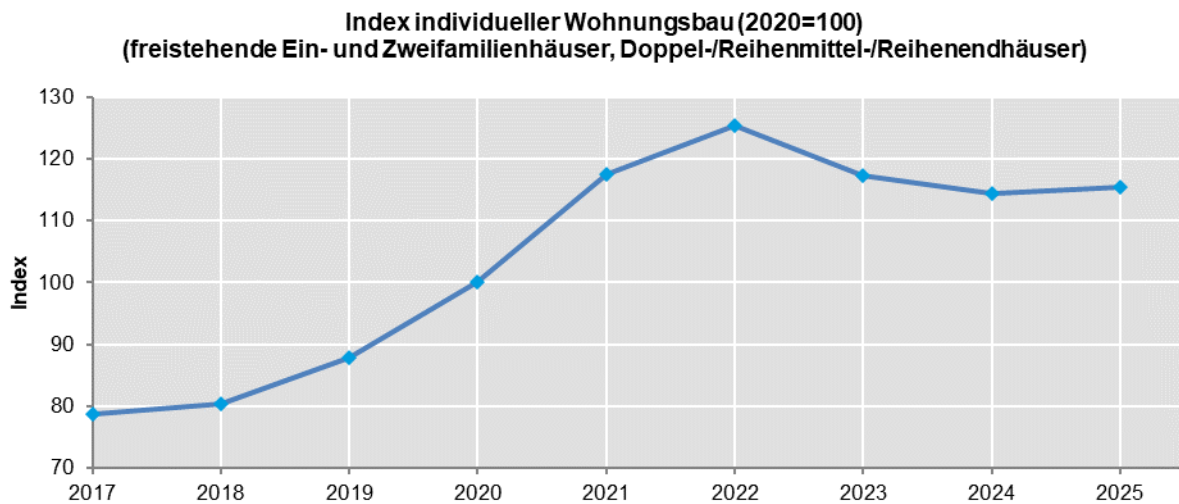
Die sachgerechte Anwendung der Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten ist nur in Verbindung mit der „örtlichen Fachinformation“ möglich ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

### 5.1.3 Indexreihen

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

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

Jahr	Index (2020=100)
2017	78,8
2018	80,4
2019	87,9
2020	100,0
2021	117,6
2022	125,4
2023	117,4
2024	114,5
2025	115,5



Indexreihen früherer Jahrgänge können den Grundstücksmarktberichten zurückliegender Jahre entnommen werden.

Zur Einführung methodischer Verbesserungen wurde der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser im Rahmen der erstmaligen Ableitung von Immobilienrichtwerten einer Revision unterzogen. Die Basis für die Ermittlung der Indexzahlen bildet der genormte Kaufpreis pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche eines Gebäudes.

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

#### 5.1.4 Sachwertfaktoren

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

Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte nach den Vorgaben der ImmoWertV in Verbindung mit deren Anwendungshinweisen und der „AGVGA.NRW-Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren“ (Stand: 12/2023). Diese Grundlagen werden im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

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

Die Verwendung der nachfolgenden Werte bedingt eine modellkonforme Sachwertermittlung.

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

Für den vorliegenden Bericht konnten insgesamt 326 Objekte der Jahre 2024 (160) und 2025 (166) zur Auswertung von Sachwertfaktoren genutzt werden.

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

Bei den verwendeten Datensätzen handelt es sich überwiegend um freistehende Gebäude (280). Für den geringeren Anteil von 46 Doppel- und Reihenhäusern wurden erneut separate Marktanpassungskorrekturen abgeleitet.

Der Anteil an Zweifamilienhäusern beträgt lediglich ca. 5% — Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung sind mit etwa 22% enthalten.

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

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

#### Bewertungen nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes:

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

## Sachwertfaktoren – NHK 2010

### Wesentliche Modellparameter:

- Normalherstellungskosten 2010 (Anlage 4 ImmoWertV)
- Ein Regionalfaktor gem. § 36 (3) ImmoWertV wurde nicht abgeleitet. Gemäß Handlungsempfehlung der AGVGA wird der Regionalfaktor auf 1,00 gesetzt.
- Ermittlung des Gebäudestandards (Anlage 4 ImmoWertV in Verbindung mit den Anwendungshinweisen - ImmoWertA)
- Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV i.V.m. ImmoWertA)
- Orientierungswerte zur Handhabung der NHK 2010 in Dachgeschossen (ImmoWertA: Zu Anlage 4 IV.(I).4 und Handlungsempfehlung der AGVGA zur ImmoWertV/ImmoWertA (5.1))
- Baunebenkosten: .....in den NHK 2010 enthalten
- Baupreisindex: .....Statistisches Bundesamt
- Bruttogrundfläche: .....DIN 277 (2005) / Anlage 4 ImmoWertV i.V.m. ImmoWertA
- Gesamtnutzungsdauer: i.d.R. 80 Jahre
- Alterswertminderung: ...linear
- Außenanlagen: .....pauschal 4 – 6 % vom Wert der baulichen Anlagen (i.d.R. 5 %)
- Modernisierungsgrad: ..überwiegend 1 und 2 (nicht modernisierte Gebäude bzw. kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)
- werthaltige einzelne Bauteile  
(sofern nicht in BGF): ...AGVGA-Handlungsempfehlung Punkt 3.3 und Anhang 5.4 bzw. "Normalherstellungskosten 2010 für besondere Bauteile und Einrichtungen" (Kleiber online – Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken [Kap. 3.4])
- Nebengebäude  
(sofern nicht in BGF): ...Werte aus dem Grundstücksmarktbericht oder eigener BGF-Ansatz (i.d.R. handelt es sich um Garagen oder Carports)
- Baumängel /  
Bauschäden: .....es wurde ein mängelfreier Zustand unterstellt
- Grundstücksfläche /  
Bodenwert: .....objektbezogene Grundstücksgröße und an das Einzelobjekt angepasster Bodenrichtwert (Umrechnungskoeffizienten, Abstimmung in Vorder- bzw. Hinterland und Lageanpassung)
- boG:.....Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden im Rahmen der Kaufpreisbereinigung berücksichtigt, sofern eine hinreichend genaue Wertermittlung möglich ist (selbstständige Grundstücksteilflächen, Photovoltaikanlagen, ...).

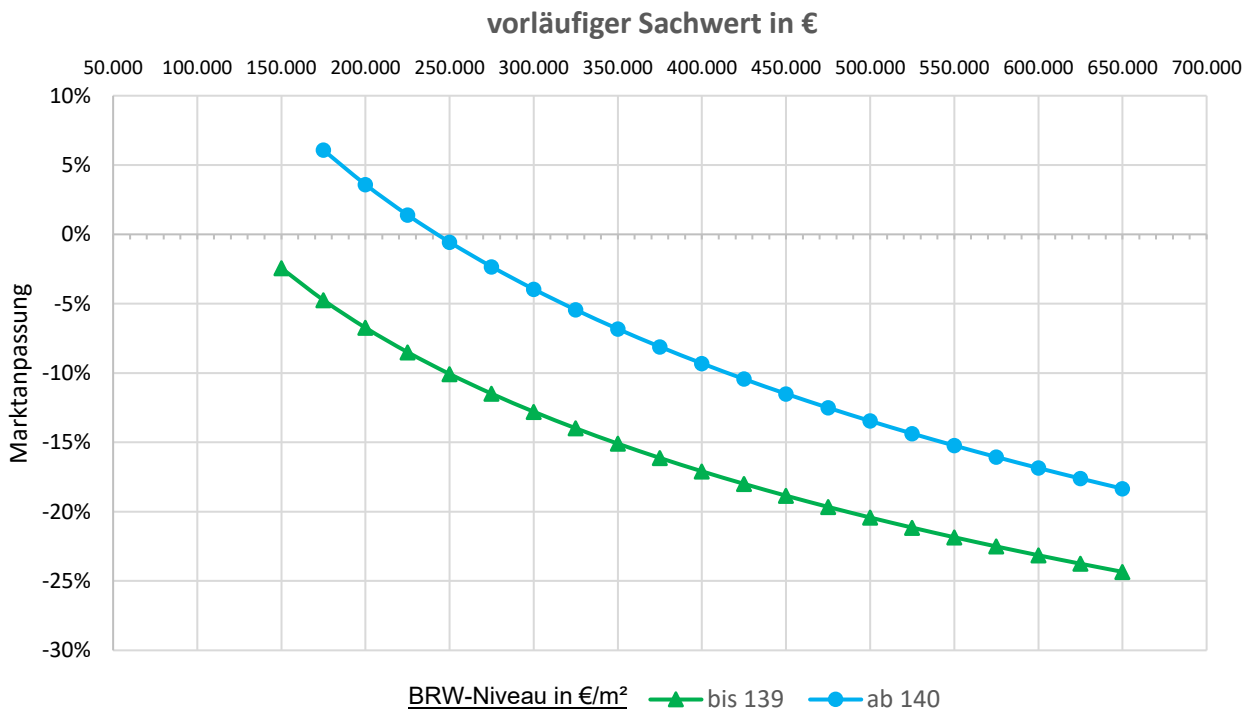
Ergänzend zur ImmoWertV und deren Anwendungshinweisen (ImmoWertA) ist zusätzlich die „Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren“ der AGVGA.NRW zu berücksichtigen.

### 5.1.4.1 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Tablle: Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in %

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

vorläufiger Sachwert [€]	bis 139	ab 140
150.000	-2%	
175.000	-5%	6%
200.000	-7%	4%
225.000	-8%	1%
250.000	-10%	-1%
275.000	-11%	-2%
300.000	-13%	-4%
325.000	-14%	-5%
350.000	-15%	-7%
375.000	-16%	-8%
400.000	-17%	-9%
425.000	-18%	-10%
450.000	-19%	-11%
475.000	-20%	-13%
500.000	-20%	-13%
525.000	-21%	-14%
550.000	-22%	-15%
575.000	-23%	-16%
600.000	-23%	-17%
625.000	-24%	-18%
650.000	-24%	-18%



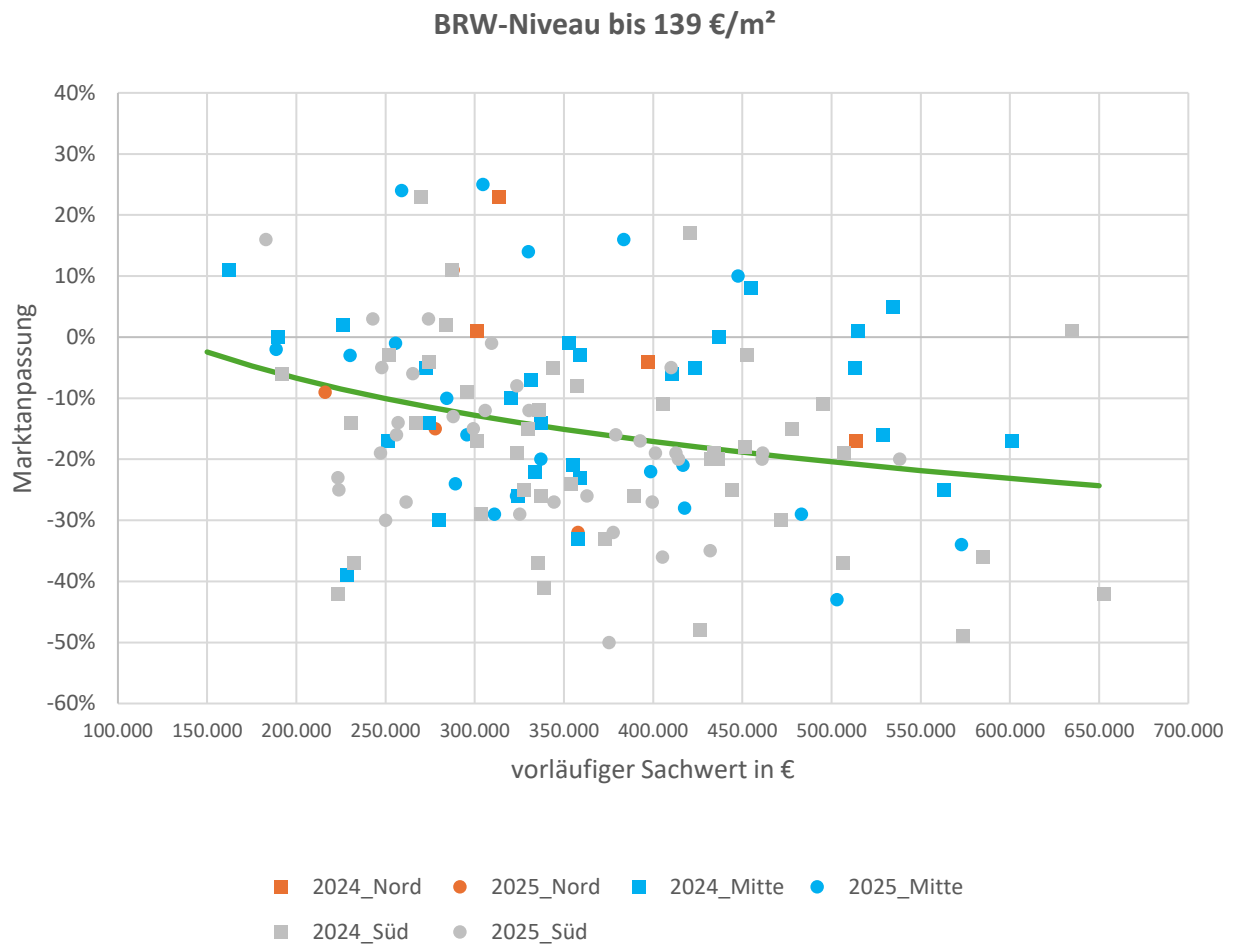
Bei den o.g. angegebenen Prozentsätzen handelt es sich um Durchschnittswerte; je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind erhebliche Abweichungen von den Durchschnittsfaktoren beobachtet worden (s.a. Folgeseiten).

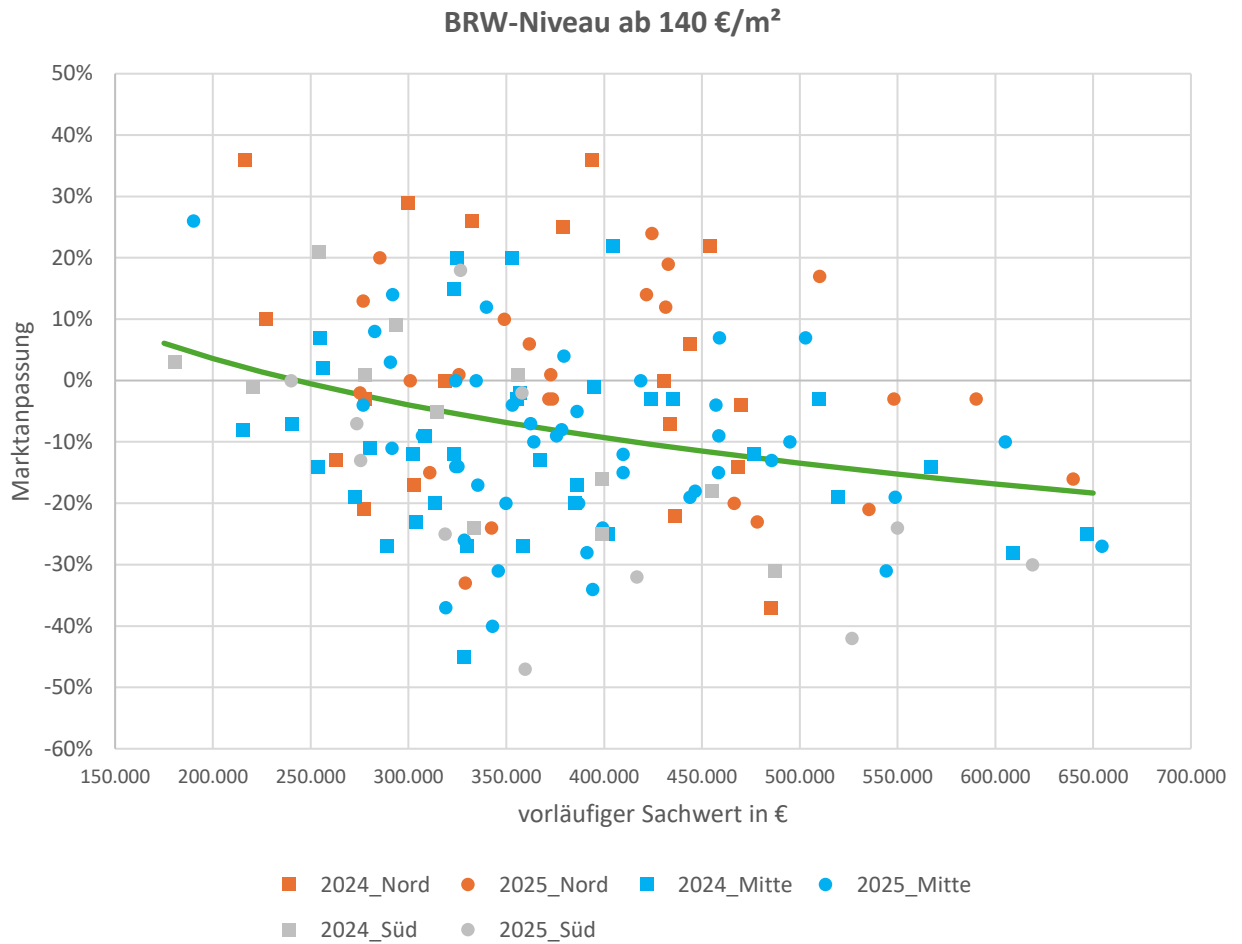
Tabelle: Kennzahlen der verwendeten Datensätze (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser)

BRW-Niveau	bis 139 €/m <sup>2</sup>	ab 140 €/m <sup>2</sup>
Anzahl	134	146
<i>Nord</i>	8	43
<i>Mitte</i>	48	80
<i>Süd</i>	78	23
vorläufiger Sachwert (€)	358.500 (± 103.500)	379.100 (± 99.300)
Bodenwert (€)	85.000 (± 19.900)	114.400 (± 29.000)
Bodenwertanteil am vorl. Sachwert (%)	25 (± 9)	32 (± 9)
Bodenrichtwertniveau (€/m <sup>2</sup> )	115 (± 15)	170 (± 25)
Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> Baulandfläche)	790 (± 230)	720 (± 235)
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	325 (± 80)	320 (± 90)
angepasste Normalherstellungskosten (€/m <sup>2</sup> BGF inkl. Baupreisindex)	1.475 (± 245)	1.490 (± 235)
RND (Jahre)	42 (± 14)	41 (± 14)
Gebäudestandardkennzahl	2,7 (± 0,5)	2,7 (± 0,4)
Gesamtwohnfläche (m <sup>2</sup> )	159 (± 41)	153 (± 40)

Mittelwerte und deren  
Standardabweichung

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





Die Kommunen wurden folgenden Regionen zugeordnet:

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

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

Tabelle: Sachwertfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser in %

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

vorläufiger Sachwert [€]	80 bis 240
150.000	36%
175.000	29%
200.000	23%
225.000	18%
250.000	13%
275.000	9%
300.000	5%
325.000	2%
350.000	-2%
375.000	-5%
400.000	-8%

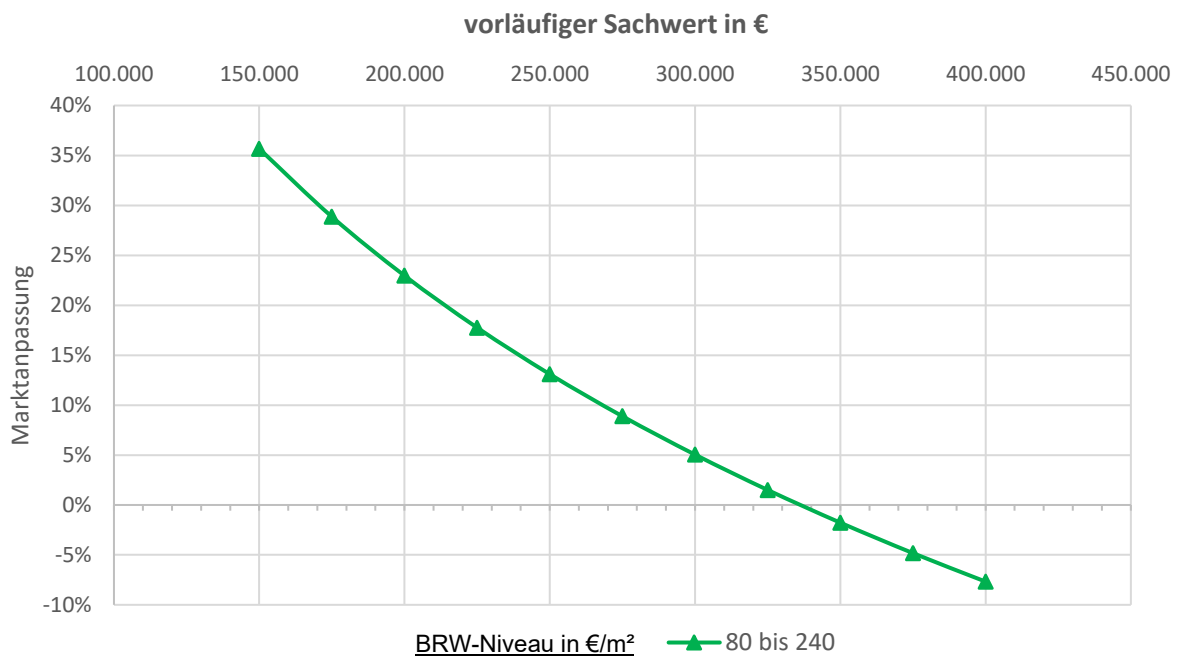
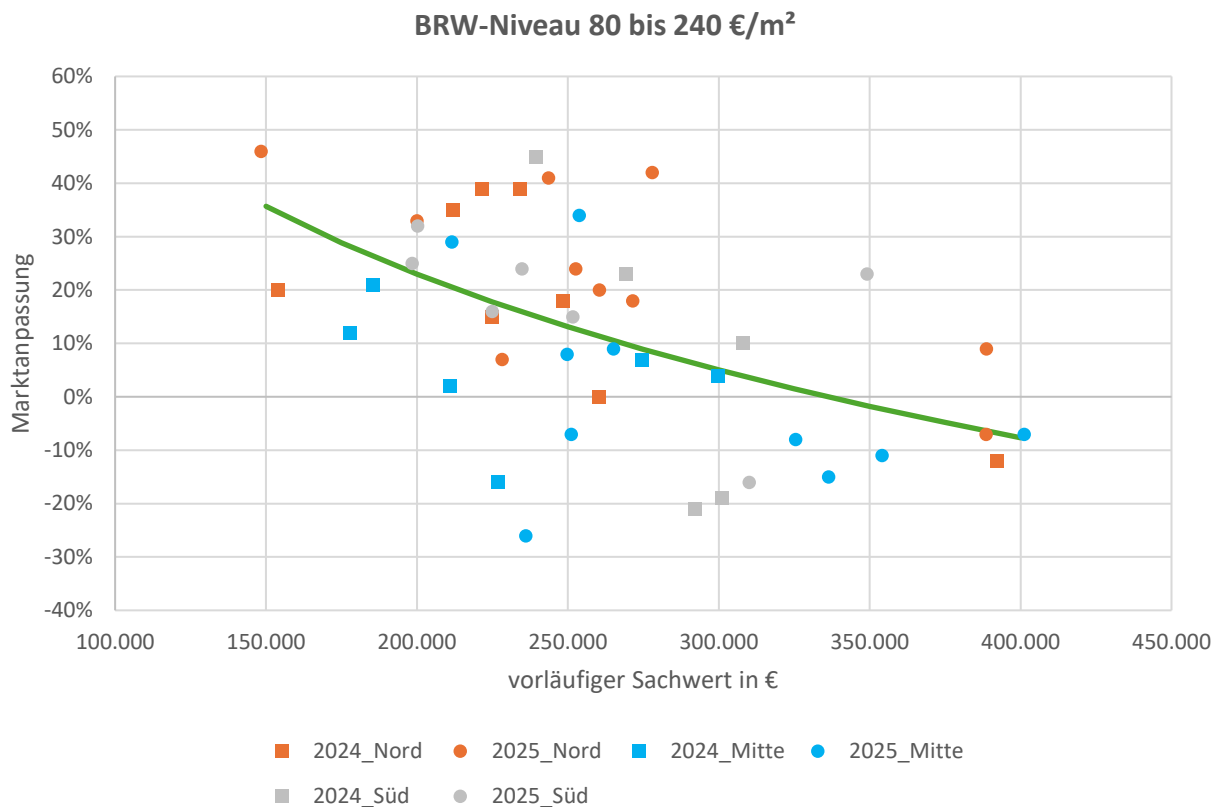


Tabelle: Kennzahlen der verwendeten Datensätze (Doppel- und Reihenhäuser)

BRW-Niveau		80 bis 240 €/m <sup>2</sup>
Anzahl		46
<i>Nord</i>		18
<i>Mitte</i>		16
<i>Süd</i>		12
<i>Doppelhäuser</i>		23
<i>Reihenendhäuser</i>		10
<i>Reihenmittelhäuser</i>		13
Mittelwerte und deren Standardabweichung	vorläufiger Sachwert (€)	261.900 (± 61.500)
	Bodenwert (€)	60.100 (± 20.900)
	Bodenwertanteil am vorl. Sachwert (%)	23 (± 8)
	Bodenrichtwertniveau (€/m <sup>2</sup> )	170 (± 35)
	Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> Baulandfläche)	335 (± 120)
	Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	234 (± 52)
	angepasste Normalherstellungskosten (€/m <sup>2</sup> BGF inkl. Baupreisindex)	1.425 (± 185)
	RND (Jahre)	43 (± 10)
	Gebäudestandardkennzahl	2,8 (± 0,4)
	Gesamtwohnfläche (m <sup>2</sup> )	127 (± 26)

Nachfolgende Grafik zeigt die Marktanpassungskorrekturen in Verbindung mit den untersuchten Objekten.



Die Kommunen wurden folgenden Regionen zugeordnet:

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

### 5.1.5 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich zum Kaufzeitpunkt verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Der Liegenschaftszinssatz ist nicht mit dem Kapitalmarktzinssatz gleichzusetzen. Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahren zu ermitteln (§21 Abs. 2 ImmoWertV).

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgte nach den Vorgaben der ImmoWertV in Verbindung mit deren Anwendungshinweisen und der „AGVGA.NRW-Handlungsempfehlung zur ImmoWertV und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren“ (Stand: 12/2023). Diese Grundlagen werden im Internet unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) veröffentlicht und zum Download bereitgestellt.

Tatsächlich vereinbarte Mieten wurden auf Nachhaltigkeit an Hand des jeweils gültigen Mietspiegels überprüft. Der zugrunde gelegte Mietwert für Einfamilienhäuser (wie auch bei anderen Gebäudearten und Wohnungen) resultiert aus der Mietpreisberechnung des oben genannten Mietspiegels (siehe auch Kap. 9). Hier wurde i.d.R. der berechnete Mittelwert angehalten (bei Wohnungseigentum wurde im Neubau zum Mittelwert 30% aufgeschlagen).

Die herangezogenen Daten zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser (inkl. Objekte mit Einliegerwohnungen) sowie Doppel- und Reihenhäuser entsprechen denen aus dem Kapitel „Sachwertfaktoren“. Die dortigen Aussagen zu Inhalt und Struktur der verwendeten Daten treffen hier genauso zu.

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

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche			RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]				
<b>freistehende Einfamilienhäuser BRW bis 139 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,6</b>	134	159	1943	5,7	26,6	42	80	2024- 2025	
<i>Standardabweichung</i>	1,0		41	558	0,6	2,5	14			
<b>freistehende Einfamilienhäuser BRW ab 140 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,4</b>	146	153	2340	6,3	24,6	41	80	2024- 2025	
<i>Standardabweichung</i>	0,9		40	684	0,5	2,0	14			
<b>Doppel- und Reihenhäuser</b>	<b>1,2</b>	46	127	2324	6,3	24,6	43	80	2024- 2025	
<i>Standardabweichung</i>	0,7		26	502	0,4	1,4	10			
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>2,2</b>	37	172	1730	6,1	26,6	36	80	2024- 2025	
<i>Standardabweichung</i>	1,0		43	437	0,6	2,7	10			

### 5.1.6 Rohertragsfaktoren

Der Rohertragsfaktor ist das Verhältnis des Kaufpreises zum marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete – vergleiche auch Kap. 9). Mittels der Rohertragsfaktoren ist somit eine überschlägige Berechnung des Verkehrswertes an Hand der Erträge eines jeweiligen Bewertungsobjektes möglich. Oft wird der so ermittelte Wert auch zur Plausibilisierung des Verkehrswertes herangezogen. Folgende Rohertragsfaktoren konnten aus Kaufverträgen abgeleitet werden.

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

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

Gebäudeart	Rohertragsfaktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche			RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.-jahr/e
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.-kosten[%]				
<b>freistehende Einfamilienhäuser BRW bis 139 €/m<sup>2</sup></b>	<b>26,6</b>	134	159	1943	5,7	26,6	42	80	2024-2025	
<i>Standardabweichung</i>	6,9		41	558	0,6	2,5	14			
<b>freistehende Einfamilienhäuser BRW ab 140 €/m<sup>2</sup></b>	<b>29,4</b>	146	153	2340	6,3	24,6	41	80	2024-2025	
<i>Standardabweichung</i>	7,9		40	684	0,5	2,0	14			
<b>Doppel- und Reihenhäuser</b>	<b>29,2</b>	46	127	2324	6,3	24,6	43	80	2024-2025	
<i>Standardabweichung</i>	5,8		26	502	0,4	1,4	10			
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>22,4</b>	37	172	1730	6,1	26,6	36	80	2024-2025	
<i>Standardabweichung</i>	4,6		43	437	0,6	2,7	10			

## 5.2 Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

### Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude

Gemeinde	Anzahl	Geldumsatz in Mio.€	Flächenumsatz in ha
Bergneustadt	8	4,00	1,11
Engelskirchen	6	1,96	0,47
Gummersbach	32	23,79	4,68
Hückeswagen	3	2,41	0,52
Lindlar	12	6,04	1,64
Marienheide	5	1,48	0,72
Morsbach	2	0,86	0,39
Nümbrecht	4	1,47	0,57
Radevormwald	20	17,39	2,55
Reichshof	4	1,41	0,39
Waldbröl	12	7,68	4,05
Wiehl	16	9,45	1,98
Wipperfürth	8	3,38	1,13
<b>OBK</b>	132	81,31	20,20

### 5.2.1 Durchschnittspreise

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

	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks- größe in m <sup>2</sup>	Wohn-/Nutz- fläche in m <sup>2</sup>	Baujahr	Bodenricht- wert in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
OBK	1.247	990	337	1956	153	43
	±398	±514	±119	±30	±41	

## 5.2.2 Vergleichsfaktoren

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

Nachfolgend werden Faktoren angegeben, die jeweils mit den tatsächlichen Verhältnissen (2025 abzüglich Baujahr, Wohnfläche des Gebäudes, Grundstücksfläche und Bodenrichtwert, in dem das Bewertungsgrundstück liegt) multipliziert werden müssen.

Zu den jeweiligen Faktoren werden Spannen angegeben. Diese beziehen sich auf das 10 %- bzw. 90 %-Perzentil; d.h. innerhalb dieser Spanne liegen 80 % der ausgewerteten Kaufpreise. Bei Anwendung der Formeln innerhalb dieser Spannweiten führt die Berechnung i.d.R. zu plausiblen Werten.

<b>Dreifamilienhäuser Baujahre 1881 - 2004 (Daten aus 2021 bis 2025)</b>						
<b>Gesamtes Kreisgebiet</b>						
	2025 abz. Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>K</b>	
<b>Faktor</b>	<b>-1048,3</b>	<b>495,7</b>	<b>-</b>	<b>61,3</b>	<b>221.153,4</b>	<b>52</b>
Spanne	39 - 118 (Bj. 1907 - 1986)	156 - 295 m <sup>2</sup>	95 - 165 €/m <sup>2</sup>	293 - 1150 m <sup>2</sup>		

Folgende Objekte wurden nicht ausgewertet:

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

Formelaufbau:  $a \times a_i + b \times b_i + c \times c_i + d \times d_i + K = \text{Wert in €}$

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

$a_i$  = Alter des Bewertungsobjektes (2025 - Baujahr)

$b_i$  = Gesamtwohnfläche des Bewertungsobjektes

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

$d_i$  = Gesamtgrundstücksfläche des Bewertungsobjektes

**K = Konstante aus der Regression**

Anwendungsbeispiel:

Dreifamilienhaus: Baujahr 1955 (2025 abz. 1955 = 70), Wohnfläche 220 m<sup>2</sup>, BRW 130 €/m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße 800 m<sup>2</sup>:

	2025 abz. Baujahr	Wohnfläche	Bodenrichtwert	Grundstücksgröße	Konstante
	<b>a</b>	<b>b</b>	<b>c</b>	<b>d</b>	<b>K</b>
<b>Faktor aus Regression</b>	<b>-1048,3</b>	<b>495,7</b>	<b>0</b>	<b>61,3</b>	<b>221.153,4</b>
Tatsächliche Verhältnisse	70	220 m <sup>2</sup>	130 €/m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	
Multiplikation	-73.381	109.054	0	49.040	221.153

$$-1048,3 \times 70 + 495,7 \times 220 + 0 \times 130 + 61,3 \times 800 + 221.153,4 = \text{vorläufiger Vergleichswert}$$

$$-73.381 + 109.054 + 0 + 49.040 + 221.153 = 305.866 \text{ €}$$

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

vorläufiger Vergleichswert	305.866 €	
abz. Baumängel z.B.	- 20.000 €	
zuz. Schuppen z.B.	+ 3.000 €	
<b>Vergleichswert</b>	288.866 €	<b>gerundet 290.000 €</b>

### 5.2.3 Indexreihen

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

### 5.2.4 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>2,7 **</b>	15	219	1425	6,1	27,9	35	80	2023- 2025
<i>Standardabweichung</i>	0,9		41	285	0,5	1,9	7		
<b>Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)</b>	<b>3,8</b>	22	372	1228	6,3	27,3	35	80	2023- 2025
<i>Standardabweichung</i>	1,3		113	294	0,4	2,6	9		

### 5.2.5 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>18,7 **</b>	15	219	1425	6,1	27,9	35	80	2023- 2025
<i>Standardabweichung</i>	3,8		41	285	0,5	1,9	7		
<b>Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)</b>	<b>15,5</b>	22	372	1228	6,3	27,3	35	80	2023- 2025
<i>Standardabweichung</i>	3,1		113	294	0,4	2,6	9		

## 5.3 Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude

### 5.3.1 Durchschnittspreise

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

### 5.3.2 Indexreihen

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

### 5.3.3 Liegenschaftszinssätze

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

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

\*\*\* 2023 bis 2025 keine auswertbaren Kaufverträge

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

### 5.3.4 Rohertragsfaktoren

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

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

\*\*\* 2023 bis 2025 keine auswertbaren Kaufverträge

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

## 5.4 Sonstige bebaute Grundstücke

### Landwirtschaftliche Betriebe und Resthöfe

In 2025 wurde mit 10 Verkäufen ein Geldumsatz von rd. 3,1 Mio. € und ein Flächenumsatz von 82 Hektar erzielt. Die Spanne reichte von 87.000 € bis 1,2 Mio. €. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug rd. 8,2 Hektar bei einer Spanne von 0,2 Hektar bis 28 Hektar.

In den letzten 10 Jahren wurden 111 Verkäufe von landwirtschaftlichen Betrieben oder Resthöfen registriert. Insgesamt wurden hier rd. 36 Mio. Euro bei einem Flächenumsatz von rd. 740 Hektar umgesetzt. Betrachtet man hier lediglich Verkäufe mit einer Gesamtfläche von über 1 Hektar, so liegt die Spanne der Kauffälle zwischen **50.000 und 1,2 Mio. Euro** bei einer durchschnittlichen Hofgröße von 9,5 Hektar (1,1 bis 52,5 Hektar) (Anz. 67).

## 6 Wohnungs- und Teileigentum

Unter Wohnungseigentum versteht man das Sondereigentum an einer bestimmten und bezeichneten Wohnung verbunden mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Treppenhaus etc., siehe auch Kap. 5.1.1.2: DHH und REH als WE).

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

Wohnungs- und Teileigentum werden eigenständig im Grundbuch eingetragen.

### 6.1 Wohnungseigentum

#### 6.1.1 Erstverkaufte Eigentumswohnungen (Neubau)

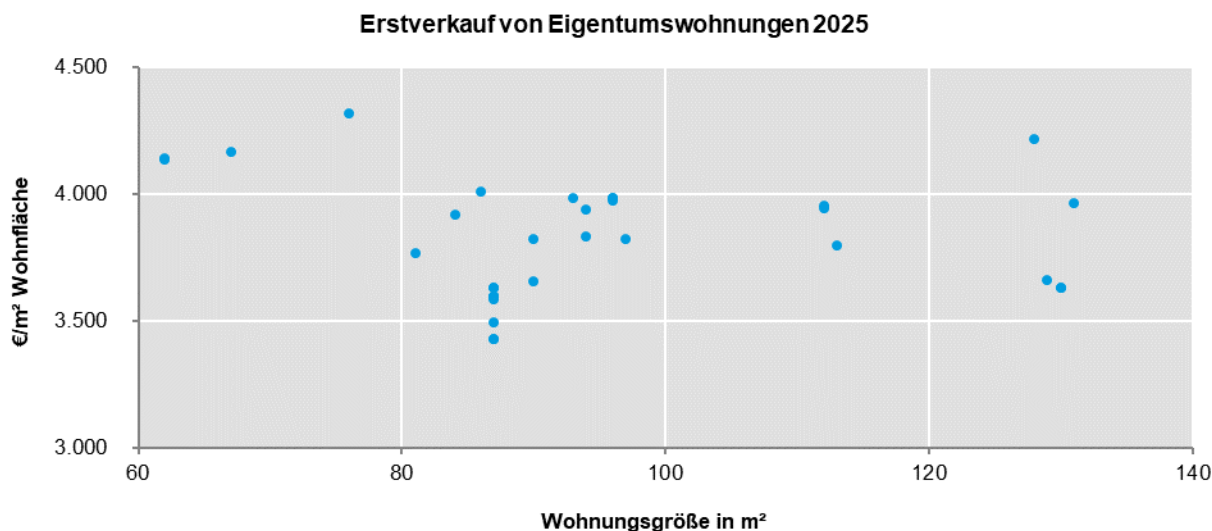
##### 6.1.1.1 Durchschnittspreise

Der Durchschnittswert für **erstverkaufte Eigentumswohnungen** konnte aus 40 Kauffällen, die sich auf 8 Baumaßnahmen in 5 Gemeinden verteilen, abgeleitet werden. Die mittlere Wohnungsgröße lag bei 94 m<sup>2</sup> mit einer Spanne von 62 bis 131 m<sup>2</sup>. Der Wert für Garagen-, Tiefgaragen und andere Stellplätze ist in diesem Wert nicht enthalten. In diese Auswertung sind auch solche Wohnungen eingeflossen, die den Hinweis „barrierefreies Wohnen“ hatten. Die heute angebotenen Eigentumswohnungen beinhalten vielfach diesen Standard.

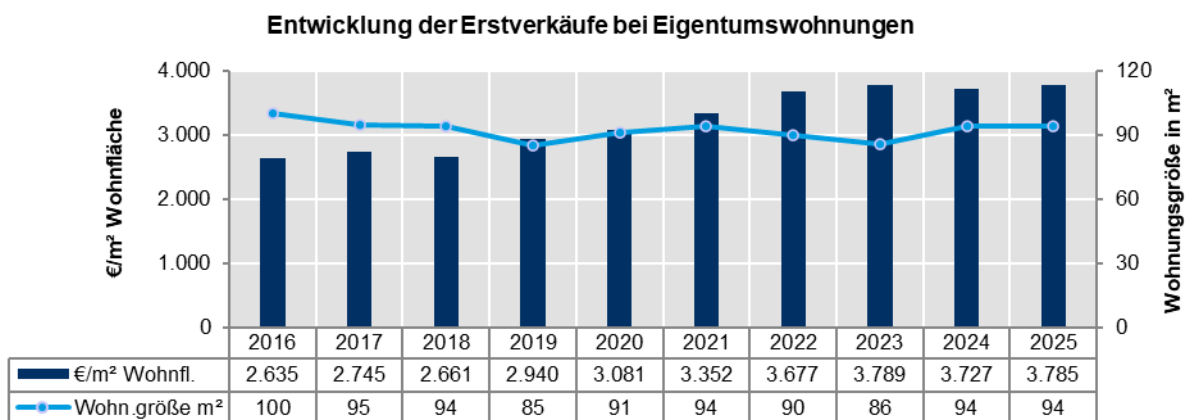
	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>
OBK	3.785	±231	3.713	40	94

Gemeinde	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabw. ± in €/m <sup>2</sup>	Anzahl
Bergneustadt			
Engelskirchen			
Gummersbach	3.790	±176	6
Hückeswagen	4.033	±148	3
Lindlar			
Marienheide	4.021	±132	6
Morsbach			
Nümbrecht			
Radevormwald	3.646	±178	21
Reichshof			
Waldbröl			
Wiehl	3.964	±16	4
Wipperfürth			
<b>OBK</b>	3.785	±231	40

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 2024 und 2025 untersucht.

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

<b>gesamtes Kreisgebiet</b>			
<b>Eigentumswohnungen Baujahre 2024 - 2025 (Daten aus 2024 bis 2025)</b>			
	Wohnfläche [m²]	Konstante	Anzahl
	<b>b</b>	<b>K</b>	
<b>Faktor</b>	<b>4004,9</b>	<b>-21.894,2</b>	<b>69</b>
Spanne	67 - 113 m²		

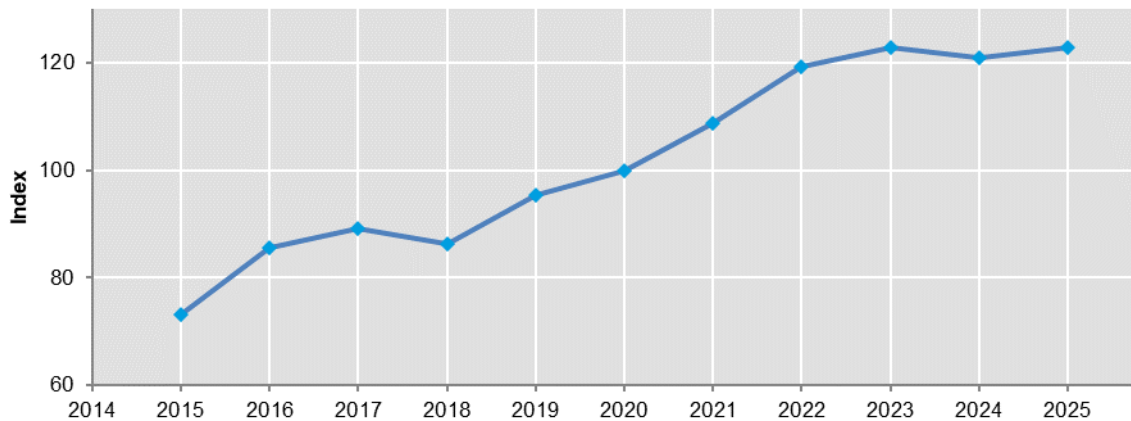
Die Grundstücksgröße, der Bodenrichtwert und das Baujahr haben keinen nachweisbaren Einfluss. (Anwendungsbeispiel siehe Kap. 5.2.2)

### 6.1.1.3 Indexreihen

Aus den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurde nachfolgende Indexreihe abgeleitet:

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
73,2	85,6	89,1	86,4	95,5	100,0	108,8	119,4	123,0	121,0	122,8

Index Erstverkäufe von Eigentumswohnungen (2020=100)



## 6.1.2 Wiederverkaufte Eigentumswohnungen

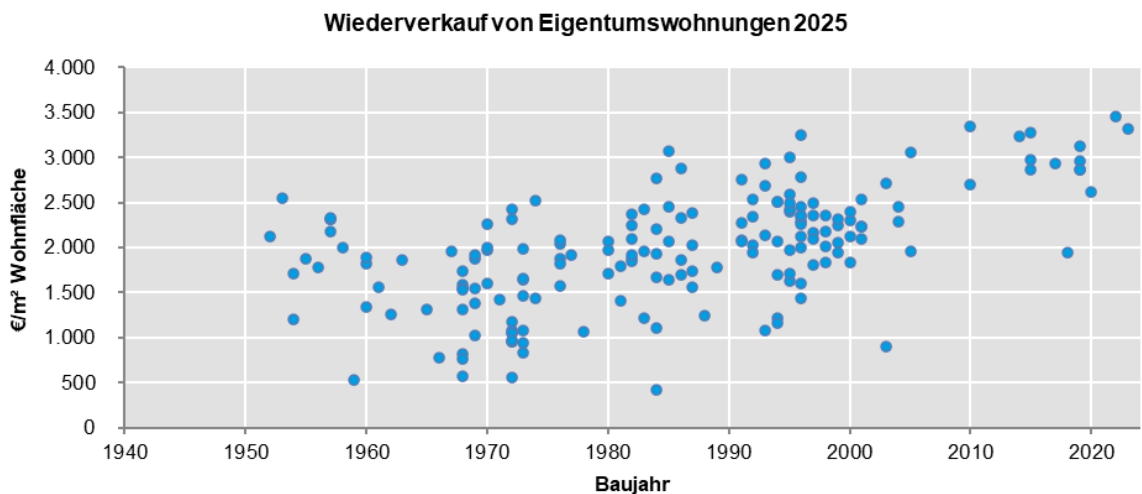
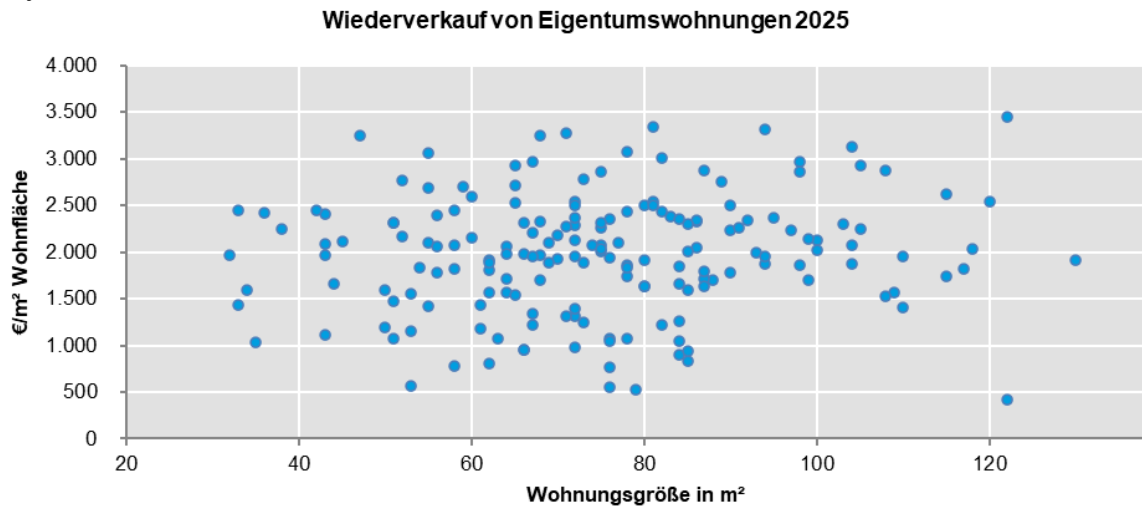
### 6.1.2.1 Durchschnittspreise

Nachfolgend ein Überblick über die Mittelwerte der wiederverkauften Eigentumswohnungen in 2025.

#### Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen

Gemeinde	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabw. ± in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert Baujahr	Mittelwert Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl
Bergneustadt	1.446	±507	1982	69	10
Engelskirchen	2.495	±429	1997	81	12
Gummersbach	2.142	±588	1987	76	36
Hückeswagen	1.826	±484	1979	70	15
Lindlar	2.378	±443	1993	79	12
Marienheide	1.596	±591	1979	85	4
Morsbach					0
Nümbrecht	2.274	±622	1992	76	11
Radevormwald	1.678	±617	1977	73	32
Reichshof	1.950	±398	1995	81	5
Waldbröl	1.679	±501	1978	60	12
Wiehl	2.136	±647	1992	76	22
Wipperfürth	1.880	±275	1977	83	7
<b>OBK</b>	<b>1.981</b>	<b>±626</b>	<b>1985</b>	<b>75</b>	<b>178</b>

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



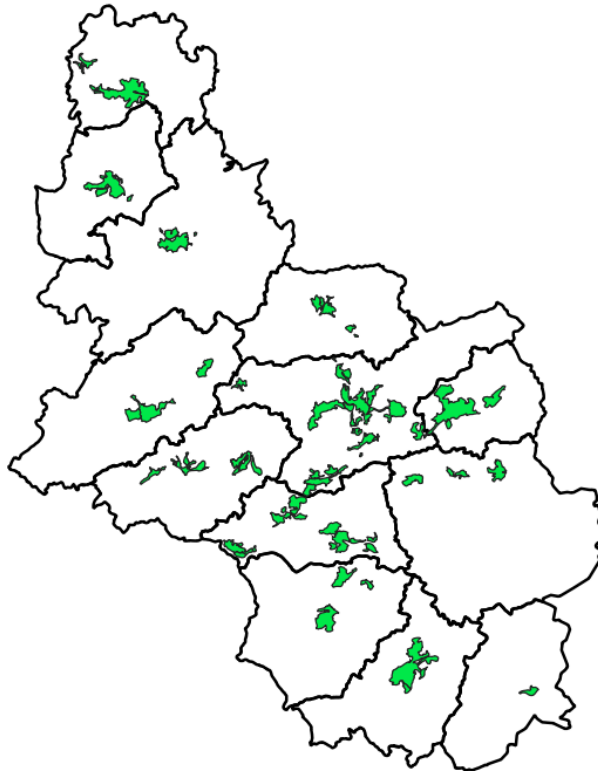
Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung (€/m² Wohnfläche) der wiederverkauften Eigentumswohnungen seit 2017, bezogen auf das Alter der Wohnungen. Auch diese Angaben beziehen sich auf Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens 4 Wohneinheiten.

verkauft im Jahr	Alter der Wohnung										
	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55
<b>2017</b>	2.002	1.832	1.593	1.451	1.422	1.206	1.001	993	985	977	969
<b>2018</b>	2.099	2.047	1.668	1.440	1.375	1.300	1.059	995	955	906	858
<b>2019</b>	2.177	2.168	1.837	1.569	1.481	1.455	1.198	1.123	980	933	832
<b>2020</b>	2.693	2.353	2.223	2.027	1.712	1.462	1.357	1.300	1.092	900	894
<b>2021</b>		2.427	2.294	2.140	1.974	1.808	1.649	1.509	1.395	1.319	1.289
<b>2022</b>		2.609	2.498	2.348	2.174	1.987	1.800	1.627	1.481	1.375	1.321
<b>2023</b>	2.846	2.654	2.457	2.263	2.077	1.905	1.754	1.629	1.536	1.482	1.473
<b>2024</b>	2.782	2.700	2.569	2.402	2.212	2.014	1.820	1.645	1.503	1.406	1.369
<b>2025</b>	2.952	2.850	2.709	2.542	2.360	2.172	1.991	1.827	1.692	1.596	1.550

### 6.1.2.2 Vergleichsfaktoren, Immobilienrichtwerte und Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis hat Immobilienrichtwerte (IRW) als Vergleichsfaktoren beschlossen, welche im BORIS-NRW veröffentlicht sind. Die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten (UK) sind Bestandteil der Immobilienrichtwerte (ausführliche Beschreibung unter Kap. 5.1.2). Die IRW zum 01.01.2025 wurden mittels Indexanpassung, Normierung und Mittelbildung aus Kauffällen der Jahre 2017 bis 2024 ermittelt und gemeindeweise abgeleitet. Die IRW zum Stichtag 01.01.2026 wurden mittels Index aus den Kauffällen von 2025 fortgeschrieben.

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



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

Immobilienrichtwert	€/m <sup>2</sup> Wohnfl.
Bergneustadt	1750
Engelskirchen	2400
Gummersbach	2150
Hückeswagen	2250
Lindlar	2500
Marienheide	1550
Morsbach	1800
Nümbrecht	2600
Radevormwald	1900
Reichshof	1800
Waldbröl	2550
Wiehl	2600
Wipperfürth	2300

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

## Diese Immobilienrichtwerte

- gelten für Wohnungen in Gebäuden mit 3 bis 20 Wohnungen
- beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe aus Umwandlung
- werden als Wert in Euro/m<sup>2</sup>-Wohnfläche angegeben
- gelten nur innerhalb der durch die Umrechnungskoeffizienten vorgegebenen Wertespannen
- gelten für Wohnungen von 27 bis 140 m<sup>2</sup>-Wohnfläche
- enthalten keine Garage / Carport / Stellplatz
- beinhalten kein Inventar
- gelten im Wesentlichen für mängelfreie Objekte ohne besondere Einbauten
- beziehen sich auf Grundstücke ohne besondere Merkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht, usw.)
- gelten nicht für denkmalgeschützte Gebäude

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

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

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

Umrechnungskoeffizienten zur objektspezifischen Anpassung von Immobilienrichtwerten oder Kaufpreisen bei Wohnungseigentum:

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

Hinweis: Zur Anwendung der Umrechnungskoeffizienten wird empfohlen, den Immobilienpreiskalkulator auf [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) zu verwenden.

Beispiel für die Wertermittlung einer Wohnung in Gummersbach:

Gummersbach		UK	Wertobjekt	UK	Berechnung	Ergebnis
Beispiel	Normobjekt	1,00	1990-2004	1,12	=1,12/1,00	1,12 x
Baujahr	1975-1989	1,00	1990-2004	1,12	=1,12/1,00	1,12 x
Modernisierung	kleine/ mittl. Mod	1,00	nicht mod.	0,72	=0,72/1,00	0,72 x
Gebäudestandard	2,8-3,2 (mittel)	1,00	ab 3,3 (gehoben)	1,47	=1,47/1,00	1,47 x
BRW	90-135	1,00	140-210	1,07	=1,07/1,00	1,07 x
Mietzustand	unvermietet	1,00	vermietet	0,94	=0,94/1,00	0,94 x
Alten/ Behindertengerecht	nein	1,00	ja	1,07	=1,07/1,00	1,07 x
Balkon/ Terrasse	ja	1,00	ja	1	=1,00/1,00	1,00 x
Anzahl Wohnungen im Gebäude	3-12	1,00	3-12	1	=1,00/1,00	1,00
€/m <sup>2</sup> Wohnfl.	2150					= 1,28

Berechnung	2150 x 1,28 =	€/m <sup>2</sup> Wfl.	2752
------------	---------------	-----------------------	------

Erläuterung:

Die Wohnung befindet sich in Gummersbach (blauer Bereich, Normobjekt): 2150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die zu bewertende Wohnung hat jedoch abweichende Merkmale zum Normobjekt (gelber Bereich). Die Berechnung des Wertes für die zu bewertende Wohnung erfolgt mittels der Umrechnungskoeffizienten (UK, grüner Bereich), jeweils der UK der Zielwohnung durch den UK der Normwohnung.

Die acht Ergebnisse werden dann miteinander multipliziert:

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

Der Wert der zu bewertenden Wohnung beträgt somit:

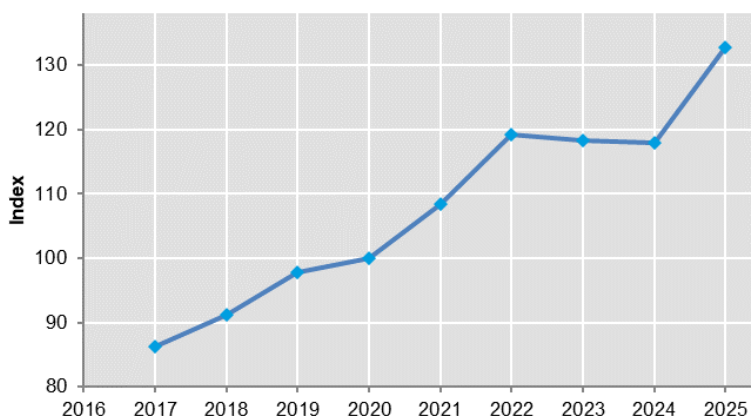
$$2150 \text{ €/m}^2 \text{ (Normobjekt)} \times 1,28 = 2752 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Bei einer Wohnungsgröße von 80 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Gesamtwert von:

$$2752 \text{ €/m}^2 \times 80 \text{ m}^2 = 220.160 \text{ €} \quad \text{gerundet: } \mathbf{220.000 \text{ €}}$$

### 6.1.2.3 Indexreihen

Index Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen (2020=100)



2017	86,3
2018	91,1
2019	97,9
<b>2020</b>	<b>100,0</b>
2021	108,5
2022	119,2
2023	118,2
2024	118,0
2025	132,7

### 6.1.3 Liegenschaftszinssätze

Gebäudeart	Liegenschafts- zinssatz [%]	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum Bestand</b>	<b>1,3</b>	47	79	2179	6,7	26,6	46	80	2025
<i>Standardabweichung</i>	0,6		12	386	0,5	2,3	8		
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum Neubau</b>	<b>2,2</b>	31	86	3767	10,0	18,2	79,9	80	2025
<i>Standardabweichung</i>	0,4		8	240	0,2	1,4	0,3		
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>1,5</b>	31	77	2267	6,7	26,6	51	80	2025
<i>Standardabweichung</i>	0,6		10	516	0,5	1,7	12		
<b>Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *</b>	<b>5,2</b>	28	76	984	6,6	26,8	34	80	2024- 2025
<i>Standardabweichung</i>	1,9		9	225	0,5	2,0	11		

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

### 6.1.4 Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Rohertrags- faktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche				
					Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.- kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.- jahr/e
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum Bestand</b>	<b>27,3</b>	47	79	2179	6,7	26,6	46	80	2025
<i>Standardabweichung</i>	3,8		12	386	0,5	2,3	8		
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum Neubau</b>	<b>31,8</b>	31	86	3767	10,0	18,2	79,9	80	2025
<i>Standardabweichung</i>	3,5		8	240	0,2	1,4	0,3		
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>28,0</b>	31	77	2267	6,7	26,6	51	80	2025
<i>Standardabweichung</i>	5,2		10	516	0,5	1,7	12		
<b>Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *</b>	<b>12,5</b>	28	76	984	6,6	26,8	34	80	2024- 2025
<i>Standardabweichung</i>	3,0		9	225	0,5	2,0	11		

\* spezielle Anlagen: siehe Kap. 6.1.3

### 6.1.5 Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern

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

Dieser Teilmarkt wurde erstmalig 2006 gesondert untersucht. Der aktuellen Auswertung lagen insgesamt 50 Kauffälle ohne bzw. mit nur geringen Modernisierungseinflüssen aus den Jahren 2024 und 2025 zugrunde.

#### 6.1.5.1 Durchschnittspreise

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 93 m<sup>2</sup> ( $\pm 26$  m<sup>2</sup>) errechnet sich ein Mittelwert von **1.719 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche** ( $\pm 472$  €/m<sup>2</sup>) und ein mittleres Alter von 44 Jahren. Damit liegt dieser Wert rd. 6 % unter dem Niveau des Vorjahres.

### Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen (2024+2025) in umgewandelte Zwei-/Dreifamilienhäusern

Gemeinde	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standardabw. ± in €/m <sup>2</sup>	Mittelwert Baujahr	Mittelwert Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl
Bergneustadt	1.568	±321	1980	104	8
Engelskirchen	1.624	±751	1987	107	4
Gummersbach	1.832	±439	1983	86	12
Hückeswagen	1.685	±591	1971	97	4
Lindlar	1.832	±241	1985	109	3
Marienheide	1.607	±158	1979	101	2
Morsbach	1)				1
Nümbrecht	1.870	±317	1979	84	3
Radevormwald	1.796	±418	1964	80	4
Reichshof	1.611	±561	1993	98	4
Waldbröl	1)				1
Wiehl	1.742	±497	1982	74	3
Wipperfürth	1)				1
<b>OBK</b>	1.719	±472	1981	93	50

1) keine Angabe aus Datenschutzgründen

#### 6.1.5.2 Vergleichsfaktoren

Wie bei den oben aufgeführten Eigentumswohnungen wurde dieser Teilmarkt auch einer Regressionsanalyse unterzogen. Die Grundstücksgröße, das Alter und der BRW spielt hier keine Rolle. Insofern wird auch lediglich die Wohnfläche als Einflussfaktor berücksichtigt.

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

gesamtes Kreisgebiet			
Eigentumswohnungen in Zwei- und Dreifamilienhäusern Baujahre 1954 - 2010 (Daten aus 2024 bis 2025)			
	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Konstante	Anzahl
	<b>b</b>	<b>K</b>	
<b>Faktor</b>	<b>1991,4</b>	<b>-16.500,3</b>	<b>46</b>
Spanne	63 - 125 m <sup>2</sup>		

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

### **6.1.5.3 Indexreihen**

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

### **6.1.5.4 Liegenschaftszinssatz**

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

### **6.1.5.5 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 2025 sind insgesamt 29 Teileigentumsobjekte (**ohne Stellplätze**) veräußert worden zu einer **Gesamtsumme** von 6,0 Mio. Euro. Der Mittelwert dieser Verkäufe lag bei 213.000 Euro.

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

### 6.2.2 Teileigentum (nur Stellplätze)

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

Durchschnittspreise von Teileigentum (nur Stellplätze):

Erstverkauf	Mittelwert in €	Standard- abweichung ± in €	Median in €	Anzahl
Garagen und Tiefgaragen	17.100	±2.000	16.000	39
Carport <sup>1) 2)</sup>	11.400	±1.900	11.000	11
Außenstellplatz	9.000	±3.000	10.700	26

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

<sup>2)</sup> Kauffälle aus 2023 - 2025

Wiederverkauf	Mittelwert in €	Standard- abweichung ± in €	Median in €	Anzahl
Garagen und Tiefgaragen	8.800	±1.200	9.200	19
Carport <sup>1) 2)</sup>	5.600	±1.200	5.000	11
Außenstellplatz <sup>3)</sup>	5.400	±1.500	5.000	28

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

<sup>2)</sup> Kauffälle aus 2022 - 2025

<sup>3)</sup> Kauffälle aus 2023 - 2025

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

	Garage / Tiefgarage		Carport		Stellplatz	
	Erstverkauf	Wiederverk.	Erstverkauf	Wiederverk.	Erstverkauf	Wiederverk.
<b>2000</b>		7669		-		3.477
<b>2001</b>		8190		-		2.940
<b>2002</b>		6300		-		1.750
<b>2004</b>		8400		3800		3.150
<b>2005</b>		9060		5300		3.150
<b>2006</b>		7500		6700		3.200
<b>2007</b>		8800		6700		2.900
<b>2008</b>		7420		6700		2.380
<b>2009</b>		8155		4780		3.030
<b>2010</b>		9455		4780		3.440
<b>2011</b>	11.700	5.600	-	5.400	-	2.800
<b>2012</b>	14.150	6.700	8.800	-	6.600	-
<b>2013</b>	14.400	4.500	10.500	-	4.900	-
<b>2014</b>	14.600	5.300	7.000	4.500	5.400	2.300
<b>2015</b>	13.800	4.200	10.800	3.750	4.000	2.800
<b>2016</b>	19.800	9.200	-	4.800	5.500	3.800
<b>2017</b>	15.700	6.900	-	-	5.700	3.600
<b>2018</b>	15.800	5.100	10.500	-	6.500	3.700
<b>2019</b>	17.100	5.200	11.300	-	7.000	3.600
<b>2020</b>	19.200	7.100	12.300	4.600	6.600	3.800
<b>2021</b>	19.600	7.700	12.900	4.500	7.700	4.300
<b>2022</b>	17.500	7.900	12.900	4.800	6.500	4.500
<b>2023</b>	18.300	8.500	13.500	5.100	6.600	4.600
<b>2024</b>	17.900	9.400	13.300	4.800	7.100	4.700
<b>2025</b>	17.100	8.800	11.400	5.600	9.000	5.400

(„-“ =keine Werte vorhanden)

## 7 Erbbaurechte und Erbbaurechtsgrundstücke

### 7.1 Erbbaugrundstücke

Der Teilmarkt Erbbaurechte spielt im Oberbergischen Kreis lediglich eine untergeordnete Rolle. Im 10-jährigen Durchschnitt werden jährlich rd. 29 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen.

In 2025 wurden zwei Erbbaugrundstücke verkauft.

### 7.2 Bestellung neuer Erbbaurechte

In 2025 wurden zwei auswertbare Kauffälle von Erbbaurechtsbestellung registriert.

Die Auswertung der Erbbaurechtsverträge (Wohnbebauung) der Jahre 2014 – 2025 ergibt einen **durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Neuabschlüsse** von **3,5 % ± 1,8 %** des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes. Der **Median** betrug **3,2 %**. Für diese Auswertung konnten 14 Verträge herangezogen werden.

### 7.3 Erbbaurechte und Wohnungserbbaurechte

In 2025 wurden insgesamt Kaufverträge für 17 Erbbaurechte (darin keine Wohnungserbbaurechte) registriert. Der Geldumsatz dieser Verträge betrug rd. 4,7 Mio. Euro. Der durchschnittliche Erbbauzinssatz von 17 auswertbaren Kauffällen betrug 1,5 % bei einer Restlaufzeit von 48 Jahren.

Nutzungsart	Anzahl	Tatsächlicher Erbbauzinssatz in %	mittleres Baujahr	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Restlaufzeit in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	16	1,1	1989	k.A.	48
Mehrfamilienhäuser und geschäftlich genutzte Häuser	1	1)			

1) keine Angabe aus Datenschutzgründen

## 8 Modellbeschreibungen

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

Die Modellbeschreibungen zur Ableitung der Immobilienrichtwerte sind der jeweils teilmarktbezogenen Fachinformation zu entnehmen ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)).

## 9 Mieten

Zum 1.10.2025 haben die Verbände in Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss zum fünften 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 1.10.2025 abgedruckt:

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

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

Über [www.obk.de/omix](http://www.obk.de/omix) ist ein direkter Aufruf möglich.

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

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

Auch eine Kartenansicht sowie ein Ausdruck der Daten ist möglich. Die einfache Handhabung von OMIX, die auch mobil auf Smartphone oder Tablet-PC möglich ist, lässt sich aber am besten selbst erfahren. Der bisherige Mietspiegel wird jährlich rund 23 000-mal genutzt, ein Indiz für die einfache Bedienbarkeit und ein stetig steigendes Interesse.

Die Grundlage für die Online-Mietenauskunft hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte gelegt, indem er seit 2016 etwa 74 000 Personen mit der Bitte um Angabe von Wohnungs- und Mietdaten angeschrieben und im gleichen Zeitraum für 85 000 Adressen im Kreisgebiet eine Wohnlagenanalyse durchgeführt hat. So konnte auf der Grundlage der Umfrageergebnisse der letzten 6 Jahre (Mietspiegelreformgesetz vom 1.1.2020) eine sehr gute statistische Basis geschaffen werden, deren Ergebnisse vom Mieterverein Oberberg und den örtlichen Haus-&-Grund-Vereinen anerkannt und zur Veröffentlichung am 1. Oktober 2025 freigegeben wurden.

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



Beispiel: Mietwertberechnung einer fiktiven Wohnung

## Mietspiegel 2025 - Oberbergischer Kreis

Berechnung vom: 25.11.2025

### Ihre Eingaben:

Gemeinde:	<b>Gummersbach</b>	
Straße:	<b>Steinmüllerallee (Gummersbach)</b>	
Hausnummer:	<b>28</b>	
Durchschnittliches Mietniveau Gemeinde:		7,29 €
Durchschnittlicher Mietpreis der gewählten Lage unabhängig vom Mietobjekt:		7,45 €
Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus?		nein
Größe des Mietobjekts in m <sup>2</sup>		110
Baujahr		2010
Wurde Ihr Gebäude kernsaniert? (mehr als 75 % wurde modernisiert)		nein
Wann wurde das Gebäude kernsaniert?		---
Wurde Ihre Wohnung modernisiert?		nein
Welchem Jahrzehnt entspricht nach Ihrer Einschätzung der Modernisierungsstand?		---
Aufzug		ja
bodengleiche Dusche		ja
separates WC / Gäste WC		ja
außergewöhnlich guter Fußboden (Parkett, Marmor, ...)		ja
Balkon, Terrasse, Loggia		ja
Balkongröße		mehr als 4 Personen

### Ergebnis der Berechnung (Nettokaltmiete):

Miete pro m <sup>2</sup> :	<b>8,55 € +/- 1,71 €</b>
Mietspanne pro m <sup>2</sup> :	<b>von 6,84 € bis 10,20€</b>
Gesamtmiete:	<b>940 € +/- 188 €</b>
Gesamtmietspanne:	<b>von 752 € bis 1128€</b>

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

### Sondermietobjekte:

Einbauküche:	<b>38 € (15 bis 65 €)</b>	Carport:	<b>32 € (17 bis 50 €)</b>
Stellplatz:	<b>23 € (10 bis 40 €)</b>	Garage:	<b>47 € (25 bis 70 €)</b>

Mit freundlicher Genehmigung der Industrie- und Handelskammer zu Köln (Rheinische Immobilienbörse e.V.) ist nachfolgend ein Auszug (Oberbergischen Kreis) der Veröffentlichung über Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln (Stand: September 2023) abgedruckt.

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

### **Vorwort**

Markttransparenz auf dem gewerblichen Mietenmarkt hat eine hohe Priorität. Bei der Beurteilung eines Standortes spielen die zu erwartenden Mietkosten beziehungsweise Mieteinnahmen eine wichtige Rolle. Die 12. aktualisierte Übersicht über gewerbliche Mieten im IHK-Bezirk Köln dient als Orientierungshilfe bei der Vereinbarung ortsüblicher Mieten.

Diese können im Einzelfall über- oder unterschritten werden. Eine Beratung durch ein fachlich qualifiziertes Dienstleistungsunternehmen ist daher empfehlenswert.

### **Erläuterungen**

Die ausgewiesenen Werte geben die Bandbreiten der Mieten an den jeweiligen Standorten im IHK-Bezirk Köln wieder. Dabei wurde unterschieden nach dem Nutzungszweck als Ladenlokal, Büroraum bzw. Lager-/Produktionsfläche sowie der Lage des Gewerberaumes. Die aufgeführten Preisspannen in den jeweiligen Größen- und Lagekategorien stellen Schwerpunktmieten dar und ergeben sich insbesondere aufgrund von Ausstattung, Zustand, Nutzungswert und Aufteilung der Räumlichkeiten. Sonderausstattungen sind nicht berücksichtigt. Zur Ermittlung der Daten wurden zum einen Erfahrungswerte der Arbeitskreismitglieder zum gewerblichen Mietenmarkt (wie z.B. Passantenfrequenzen, Branchenbesatz, Gutachten) herangezogen, zum anderen abgeschlossene Verträge zugrunde gelegt. Bei den Werten handelt es sich sowohl um Neuvermietungsmieten, als auch um aktuelle Bestandsmieten pro Monat ohne Betriebskosten und Mehrwertsteuer. Alle aufgeführten Mieten beziehen sich auf Mietflächen ohne besondere Betriebseinrichtung oder nutzungsspezifische Ausstattungen (z.B. Praxiseinrichtung oder Gastronomieausstattung).

Ausschlaggebend für die Preisspanne für LADENLOKALE sind die Besonderheiten und konkreten Merkmale des Mietobjektes wie Flächenzuschnitt, Ausstattung, Gebäudealter und -zustand, Schaufenstergröße sowie Barrierefreiheit. Im Normalfall wird der Mietwert am stärksten durch Lage und Flächengröße beeinflusst. Deshalb sind in der Übersicht für Einzelhandelsflächen keine besonderen Nutzwertklassen abgebildet. Abstufungen im Nutzwert können innerhalb der Mietspanne vorgenommen werden. Mietpreise in Einkaufszentren wurden nicht berücksichtigt.

Bei den BÜROFLÄCHEN handelt es sich um abgeschlossene Flächen einschließlich der üblichen Nebenflächen (Flur, Teeküchen) und eventuell anteilig umgelegter Allgemeinflächen, zum Beispiel Foyer. Die Ausstattungskategorien richten sich nach dem Gebäudealter, flexibler Raumaufteilung, der Verfügbarkeit von Aufzügen, Parkplätzen und leistungsstarken Datenleitungen. In der Mietübersicht wurden keine Gruppen nach Flächengrößen gebildet. Flächenbedingte Abstufungen des Mietwerts können innerhalb der Spanne vorgenommen werden.

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

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

Die Daten der Mietwertübersicht haben rechtlich keine bindende Wirkung.

## Oberbergischer Kreis

### Stadt Bergneustadt

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

### Gemeinde Marienheide

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

### Gemeinde Engelskirchen

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

### Gemeinde Morsbach

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

### Stadt Gummersbach

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

### Gemeinde Nümbrecht

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

### Stadt Hückeswagen

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

### Gemeinde Radevormwald

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

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

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

\*\* Nicht repräsentativ für Einkaufszentren.

## 10 Kontakte und Adressen

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

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

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

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

## 11 Anlagen

### 11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Vorsitzender:

H e i t z , Sven

stellvertretende Vorsitzende:

D i e d e r i c h , Andre

K ü h b a c h , Theo

S c h i l l i n g , Dietmar

weitere Gutachterinnen und Gutachter:

B e r t h o l d , Volker

B e t k e r , Sandra

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

D r e s b a c h , Dieter

E i c k e r , Dirk

F u c h s , Joachim

H e e d t , Arno

I r l e , Burkhard

M ö l l e r , Sven

O h m , Klaus-Martin

R ö t t g e r , Thomas

S i m i c i c , Denis

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

S t u m m , Elke

besondere Mitglieder des Ausschusses:

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

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

M e u r e r , Debora (Finanzamt Gummersbach)

J o s t , Irina (Finanzamt Gummersbach)

## 11.2 Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren

Gebäudeart	Liegenschafts-zinssatz [%]	Rohertrags- faktor	Anzahl der Fälle	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]	durchschnittliche				
						Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Bewirt.-kosten[%]	RND [Jahre]	GND [Jahre]	Gesch.-jahre
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum Bestand</b>	<b>1,3</b>	<b>27,3</b>	47	79	2179	6,7	26,6	46	80	2025
Standardabweichung	0,6	3,8		12	386	0,5	2,3	8		
<b>Selbstgenutztes Wohnungseigentum Neubau</b>	<b>2,2</b>	<b>31,8</b>	31	86	3767	10,0	18,2	79,9	80	2025
Standardabweichung	0,4	3,5		8	240	0,2	1,4	0,3		
<b>Vermietetes Wohnungseigentum</b>	<b>1,5</b>	<b>28,0</b>	31	77	2267	6,7	26,6	51	80	2025
Standardabweichung	0,6	5,2		10	516	0,5	1,7	12		
<b>Wiederverkaufte Eigentumswohnungen in speziellen Anlagen *</b>	<b>5,2</b>	<b>12,5</b>	28	76	984	6,6	26,8	34	80	2024-2025
Standardabweichung	1,9	3,0		9	225	0,5	2,0	11		
<b>freistehende Einfamilienhäuser BRW bis 139 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,6</b>	<b>26,6</b>	134	159	1943	5,7	26,6	42	80	2024-2025
Standardabweichung	1,0	6,9		41	558	0,6	2,5	14		
<b>freistehende Einfamilienhäuser BRW ab 140 €/m<sup>2</sup></b>	<b>1,4</b>	<b>29,4</b>	146	153	2340	6,3	24,6	41	80	2024-2025
Standardabweichung	0,9	7,9		40	684	0,5	2,0	14		
<b>Doppel- und Reihenhäuser</b>	<b>1,2</b>	<b>29,2</b>	46	127	2324	6,3	24,6	43	80	2024-2025
Standardabweichung	0,7	5,8		26	502	0,4	1,4	10		
<b>Zweifamilienhäuser</b>	<b>2,2</b>	<b>22,4</b>	37	172	1730	6,1	26,6	36	80	2024-2025
Standardabweichung	1,0	4,6		43	437	0,6	2,7	10		
<b>Dreifamilienhäuser</b>	<b>2,7 **</b>	<b>18,7 **</b>	15	219	1425	6,1	27,9	35	80	2023-2025
Standardabweichung	0,9	3,8		41	285	0,5	1,9	7		
<b>Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerbli. Anteil bis 20% vom Rohertrag)</b>	<b>3,8</b>	<b>15,5</b>	22	372	1228	6,3	27,3	35	80	2023-2025
Standardabweichung	1,3	3,1		113	294	0,4	2,6	9		
<b>Gemischt genutzte Gebäude *** (gewerbli. Anteil über 20% vom Rohertrag)</b>	<b>5,2 **</b>	<b>14,4 **</b>	14	339	999	5,6	25,0	40	80	2018-2022
Standardabweichung	2,1	4,7		111	368	0,7	1,5	8		
<b>Handel</b>										
Standardabweichung										
<b>Büro</b>										
Standardabweichung										
<b>Produzierendes Gewerbe</b>										
Standardabweichung										

\* spezielle Anlagen: siehe Kap. 6.1.3

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

\*\*\* 2023 bis 2025 keine auswertbaren KV

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

## 11.3 Zusammenfassung wichtiger Werte

### Kap. 4.1: individueller Wohnungsbau

Bauland	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Bergneustadt	135,70	±41,60	133,00	13	800
Engelskirchen	189,20	±52,10	235,00	15	770
Gummersbach	155,90	±60,20	154,20	18	840
Hückeswagen	207,00	±27,30	226,90	8	700
Lindlar	299,90	±78,70	355,00	18	490
Marienheide	99,00	±27,40	113,20	3	650
Morsbach	109,40	±54,40	82,70	6	680
Nümbrecht	144,80	±48,90	131,00	17	810
Radevormwald	243,40	±47,70	244,10	6	590
Reichshof	120,40	±23,90	122,10	12	890
Waldbröl	122,10	±39,00	117,30	15	630
Wiehl	147,00	±26,70	150,20	16	680
Wipperfürth	200,00	±73,10	176,70	10	700
OBK	171,80	±76,30	159,50	157	720

### Kap. 4.3: Gewerbliche Bauflächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Gewerbe- bauland (ebf)	64,70	±15,30	71,20	18	3700

### Kap. 4.4.1: Forstwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Forstwirtschaft ohne Aufwuchs (Kahlschlag)	0,52	±0,08	0,50	44	7100

Bodenrichtwert für forstwirtsch. Flächen ohne Aufwuchs zum Stichtag 1.1.2026: 0,50 €/m<sup>2</sup>

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Laubwald	1,30	±0,60	1,20	36	4500
Mischwald	1,15	±0,40	1,05	63	13 900
Nadelwald	1,30 *	±0,55	1,30	7	4700

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in ha
Forstwirtschaft > 10 ha	1,04	±0,47	1,06	10	35

#### Kap. 4.4.2: Landwirtschaftliche Flächen

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Acker-/Grünland	1,49	±0,44	1,50	92	8700

Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen zum Stichtag 1.1.2026: 1,50 €/m<sup>2</sup>

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

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
gemischte Land- und Forst- wirtschaft	1,35	±0,50	1,35	32	16 100

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

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Höherwertige land- und forst- wirtschaftliche Flächen	2,45	±1,10	2,50	67	7300

**Kap. 4.4.5: Fischteiche**

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Private Teichanlagen	3,05	±1,20	3,05	26	3600
Gewerbliche Teichanlagen	4,15	±2,65	3,70	8	6400

**Kap. 4.5.1: Bauerwartungsland für Wohnbauflächen**

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard- abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
Bauerwartungs- land (im Verh. zum BRW-ebp)	33,0	±15,5	27,0	29	10 - 73

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard- abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
Bauerwartungs- land (im Verh. zum BRW-ebf)	23,0	±11,0	19,5	29	10 - 73

**Kap. 4.5.2: Rohbauland für Wohnbauflächen**

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard- abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebp)	55,0	±20,5	53,0	17	9 - 89

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in %	Standard- abweichung ± in %	Median in %	Anzahl	Spanne in €/m <sup>2</sup>
Rohbauland (im Verh. zum BRW-ebf)	38,0	±14,0	36,0	17	9 - 89

**Kap. 4.5.3: Bauerwartungsland und Rohbauland für Gewerbebauflächen**

Nutzungsart / Qualität	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Bauerwartungs- land bzw. Rohbauland für Gewerbe	11,50	±1,90	12,10	12	7900

**Kap. 4.6.1: Ausgleichsflächen**

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

**Kap. 4.6.2: Abbauland**

Nutzungsart	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>	Standard- abweichung ± in €/m <sup>2</sup>	Median in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere Fläche in m <sup>2</sup>
Abbauland	5,00	±3,35	4,25	23	8000

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

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

**Kap. 4.7.6: Umrechnungskoeffizienten**

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

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

vorläufiger Sachwert [€]	bis 139	ab 140
150.000	-2%	
175.000	-5%	6%
200.000	-7%	4%
225.000	-8%	1%
250.000	-10%	-1%
275.000	-11%	-2%
300.000	-13%	-4%
325.000	-14%	-5%
350.000	-15%	-7%
375.000	-16%	-8%
400.000	-17%	-9%
425.000	-18%	-10%
450.000	-19%	-11%
475.000	-20%	-13%
500.000	-20%	-13%
525.000	-21%	-14%
550.000	-22%	-15%
575.000	-23%	-16%
600.000	-23%	-17%
625.000	-24%	-18%
650.000	-24%	-18%

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

vorläufiger Sachwert [€]	80 bis 240
150.000	36%
175.000	29%
200.000	23%
225.000	18%
250.000	13%
275.000	9%
300.000	5%
325.000	2%
350.000	-2%
375.000	-5%
400.000	-8%

## 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 oder Werte außerhalb des 1,5-fachen Interquartilsabstands als Ausreißer behandelt.)

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

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

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

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

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

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

**Median:** Der Median ist die Zahl, die in der Mitte einer Zahlenreihe liegt. Das heißt, die eine Hälfte der Zahlen hat Werte, die kleiner sind als der Median, und die andere Hälfte hat Werte, die größer als der Median sind. (Beispiel: 1; 2; 6: Median = 2)

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

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

**Standardabweichung:** Die Standardabweichung ist ein Maß dafür, wie weit jeweilige Einzelwerte um dessen Mittelwert oder Durchschnitt streuen. Für den Wertebereich der einfachen Standardabweichung eines Mittelwerts kann davon ausgegangen werden, dass etwa 68 % der Einzelwerte diesem Wertebereich angehören (vgl. auch Vertrauensbereich).

**Vertrauensbereich (Konfidenzintervall):** Der Vertrauensbereich, auch Konfidenzintervall oder Vertrauensintervall, sagt etwas über die Präzision eines Parameters, zum Beispiel eines Mittelwerts, innerhalb der Streuung der Einzelwerte der Stichprobe aus. Der Vertrauensbereich schließt damit einen Bereich um den geschätzten Wert dieses Parameters ein, der mit einer zuvor festgelegten Wahrscheinlichkeit, dem Konfidenzniveau, die wahre Aussage des Parameters trifft.

So weist ein breiter Vertrauensbereich bei einem vorgegebenen Konfidenzniveau auf eine starke Streuung der Einzelwerte - oder einen nur geringen Stichprobenumfang hin.

## 11.5 Fragebogen

### Fragebogen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Sie haben den **Grundstücksmarktbericht** des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis bezogen.

Um auch zukünftig Ihre Interessen berücksichtigen zu können, sind wir auf Ihre Mithilfe angewiesen. Deshalb möchten wir Sie bitten, nachstehende Fragen, getrennt nach Inhalt und Gestaltung/Lesbarkeit, nach dem Schulnotenprinzip (1 = sehr gut bis 5 = mangelhaft) zu bewerten:

Kapitel	Das Kapitel interessiert mich		Bewertung									
	ja	nein	des Inhalts					der Gestaltung/Lesbarkeit				
			1	2	3	4	5	1	2	3	4	5
1 Die Gutachterausschüsse und Ihre Aufgaben	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Die Lage auf dem Grundstücksmarkt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Umsätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Unbebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Bebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 Wohnungs- und Teileigentum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 Erbbaurechte und Erbaurechtsgrundstücke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 Modellbeschreibungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 Mieten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Gesamtwertung des Marktberichtes</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Weitere Anregungen .....

.....

.....

.....

Ich bin (Wir sind):

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

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

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

## 11.6 Stichwortverzeichnis

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

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Oberbergischen Kreis

