Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2020

Bodenrichtwertdefinitionen

(1) Der Bodenrichtwert ist ein auf der Grundlage der Kaufpreissammlung bzw. im Vergleich mit ähnlichen Lagen ermittelter, durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Richtwertgrundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind und wird in €/m² angegeben. Die durchschnittliche Frontbreite des Richtwertgrundstücks für individuelle Wohnbauflächen in offener Bauweise beträgt in der Regel 15-20m. Als wertbestimmende Eigenschaften gelten u.a. Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Frontbreite und Fläche). Diesbezügliche Abweichungen können Änderungen des Bodenwertes bewirken (s.a. Umrechnungskoeffizienten auf Seite 3). Die Richtwerte für Objekte des Geschosswohnungsbaus und solche für Gewerbe- und Industriegrundstücke sind im Regelfall flächenunabhängig. Die Bodenrichtwerte gelten nur für Grundstücke ohne Altlasten, Baulasten, Grunddienstbarkeiten und sonstige Belastungen.

Die Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden kreisweit einheitlich beschlossen. Aus Gründen der Darstellung wurden die Werte gemeindeweise abgegrenzt.

(2) Darstellung der Bodenrichtwerte sowie der Zonenumringe in RIO (**R**aum **I**nformation **O**berberg, www.rio.obk.de):

Bodenrichtwertdarstellung: $\frac{150}{W/o/I\text{-}II/700}$

150	=	Bodenrichtwert in € / m²
LW	=	landwirtschaftliche Fläche bzw. landwirtschaftliche Betriebsfläche
F	=	forstwirtschaftliche Fläche / Wald
W	=	Wohnbaufläche
MD	=	Dorfgebiet
MI	=	Mischgebiet
MK	=	Kerngebiet
G	=	gewerbliche Bauflächen
SE	=	Sondergebiete, die der Erholung dienen
SO	=	sonstige Sondergebiete
SN	=	Sondernutzungsflächen
ASB	=	Außenbereich
o	=	offene Bauweise
g	=	geschlossene Bauweise
I-II	=	Anzahl der Vollgeschosse
700	=	Grundstücksfläche (m²), Angabe einer Flächenspanne*[1] (z.B. 300-600) oder Geschossflächenzahl*[2] (z.B. 0,9)

***[1] Bei Angabe einer Flächenspanne sind die Hinweise zur „Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen“ zu beachten.**

***[2] Bei Angabe einer Geschossflächenzahl sind die Hinweise zur „Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen“ zu beachten**

Zonenumringe:

LW

F

W

MD, MI, MK

G

SE, SO, SN

W (ASB)

MD (ASB)

G (ASB)

(3) Die planerischen Angaben beziehen sich auf das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück, das bei der Ableitung des Bodenrichtwertes unterstellt wurde. Es handelt sich hierbei um die Nutzung, die in der jeweiligen Lage vorherrschend ist, bzw. um die Nutzung, die für die jeweilige Lage als typisch angesehen wird.

(4) Soweit sich der Bodenrichtwert auf Geschäftslagen bezieht, ist zu beachten, dass die Verkehrswerte von Einzelgrundstücken bereits bei geringen Abweichungen vom Bodenrichtwertgrundstück (insbesondere in der Lage) erheblich variieren können.

(5) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im bauplanungsrechtlichen Sinne zulässige Nutzung von der in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Nutzung abweichen kann. Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Angaben in der Bodenrichtwertkarte nicht abgeleitet werden.

Baulandpreisindex

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

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

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

Berücksichtigung abweichender Grundstücksgrößen

Anhand der Auswertung der Kaufpreissammlung für Baugrundstücke (W, MD, MI) wurde ein Einfluss der Grundstücksgröße auf den Kaufpreis je m² ermittelt. Abhängigkeiten von der Höhe des jeweiligen Bodenrichtwertniveaus sowie von der Ausnutzbarkeit sind aufgrund des vorliegenden Datenmaterials nicht nachweisbar.
Der Schwerpunkt der veräußerten Grundstücksflächen für Wohnbauflächen und Mischgebiete im Oberbergischen Kreis liegt zwischen 400 und 1150 m². Der Mittelwert der untersuchten Flächen betrug 710 m². Aufgrund des teilweise niedrigen Bodenpreisniveaus finden auch zahlreiche Verkäufe von Grundstücken bis zu 1000 m² und darüber hinaus statt. Insgesamt wurden 765 Kauffälle der Jahre 2017 bis 2019 untersucht.
Bei Bodenrichtwerten mit der Nutzungsart MK, G (GE, GI), SO oder SE findet die nachfolgende Tabelle keine Anwendung. Gegebenenfalls sind Unterschiede in Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Fachliteratur zu berücksichtigen.

Aus dem Datenmaterial ergab sich folgende lineare Abhängigkeit:

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

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

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

Anwendungsbeispiel der obigen Formel:

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

y_{600} = (-0,0342) x 600 + 124,8 = 104,28
y_{450} = (-0,0342) x 450 + 124,8 = 109,41

Umrechnung:
130 €/m² x 109,41/104,28 = 136,40 €/m²

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 m²	Größe des Bodenrichtwertgrundstückes in m²		
	600	**700**	**800**
	Korrekturfaktoren		
400	1,07	1,10	1,14
450	1,05	1,08	1,12
500	1,03	1,07	1,11
550	1,02	1,05	1,09
600	**1,00**	1,03	1,07
650	0,98	1,02	1,05
700	0,97	**1,00**	1,04
750	0,95	0,98	1,02
800	0,93	0,97	**1,00**
850	0,92	0,95	0,98
900	0,90	0,93	0,96
950	0,89	0,92	0,95
1000	0,87	0,90	0,93
1050	0,85	0,88	0,91
1100	0,84	0,86	0,89

Anwendungsbeispiel:

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

Umrechnung:
130 €/m² x 1,05 = 136,50 €/m²

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

Berücksichtigung abweichender Geschossflächenzahlen

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 : Bauverl., 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) $F = 1 / \mathbf{x} + (1 – 1 / \mathbf{x}) \times GFZv / GFZs$

(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 ($\mathbf{x_2}$) 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 ($\mathbf{x_2}$) der Teilwerte **x** (für Grundstückstiefen über 60 m) nach Vogels:

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

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

Abkürzungen:

GFZ	= Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der Vollgeschosse nach landesrechtlichen Vorschriften) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.
GFZv	= Geschossflächenzahl des vorhandenen bzw. zu bewertenden Grundstücks
GFZs	= Geschossflächenzahl des Soll- bzw. Vergleichsgrundstücks bzw. Bodenrichtwertgrundstücks
$B_{(GFZv)}$	= Gesuchter Bodenwert des vorhandenen bzw. zu bewertenden Grundstücks mit GFZv
$BRW_{(GFZs)}$	= Bodenrichtwert mit GFZs
F	= Faktor
x	= Teilwert (Teilwerte siehe weiter unten!)
×	= Multiplikationszeichen

Berechnungsbeispiel (für Grundstücke bis 60 m Tiefe):

$B_{(GFZv)}$	= ? €/m²
GFZv	= 0,9
$BRW_{(GFZs)}$	= 100 €/m²
GFZs	= 1,2
x	= 1,50 (Randlagen von Kleinstädten)
F	= 1 / **x** + (1 – 1 / **x**) × GFZv / GFZs
	= 1 / 1,50 + (1 – 1 / 1,50) × 0,9 / 1,2
	= 0,92
$B_{(GFZv)}$	= BRW(GFZs) × F
	= 100 €/m² × 0,92
	= 92,00 €/m²

Bodenrichtwertzonen im nicht beplanten Außenbereich

Für Bodenrichtwerte im nicht beplanten Außenbereich wurde für die Oberbergischen Städte bzw. Gemeinden das folgende, aus der Bewertungspraxis abgeleitete Verfahren angewandt:

Bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 16 Absatz 2 ImmoWertV), deren bauliche Anlagen rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, haben in der Regel einen höheren Bodenwert als unbebaute Grundstücke im Außenbereich (vgl. 9.2.1 VW-RL). 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 mittels Quervergleichen zu ortsüblichen Gewerbeflächen einen Abschlag von 80% bzw. ein Wertniveau von 20% fest. Die auch bei Umnutzungen nachhaltig gegebene Nutzungsmöglichkeit dieser Objekte hebt deren Wert deutlich von dem landwirtschaftlicher Flächen ab.

Die Nachbarschaft zwischen bebauten Außenbereichsflächen und Dorflagen wurde im Rahmen der erstmaligen Zonierung der Bodenrichtwerte auf ein Gemeindegebiet eingegrenzt und innerhalb dessen ein homogenes Wertniveau unterstellt. In jeder Gemeinde wurden dann jeweils drei Ortslagen, die Baulandqualität nach §34 BauGB besitzen, als gute, mittlere und mäßige Dorflage beschlossen. Diese definieren gleichzeitig auch die gebietstypischen dörflichen Lagen, die dem Land übermittelt werden.
Rechnerisch wurden aus der guten, mittleren und mäßigen Dorflage Werte für ein gutes, mittleres und mäßiges Wertniveau für eine Außenbereichswohnlage abgeleitet, sachverständig auf 5 € gerundet und entsprechende Bodenrichtwertzonen beschlossen. In den Gemeinden Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald und Wipperfürth wurde eine vierte Bodenrichtwertzone (mäßig/mittel) eingeführt, um lokale Wertsprünge besser berücksichtigen zu können. Allen so beschlossenen 43 Bodenrichtwertzonen ist eine Ausweisung als MD bzw. W-Lage mit I- bis II-geschossiger offener Bauweise und einer Richtwertgrundstücksgröße von 600 m² gemeinsam.

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

In der Folge wurden rd. 3.000 Teilzonen bzw. Teilflächen des faktischen Wohnbaulands und der faktischen Betriebsflächen sachkundig den beschlossenen Bodenrichtwertzonen innerhalb der jeweiligen Gemeinde zugeordnet.

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

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.

Alle Bodenrichtwerte dieses Entwicklungszustandes wurden gemeindeweise einem gebietstypischen Wert der jeweiligen Lage zugeordnet.
Dadurch ergeben sich in 10 der 13 Städte bzw. Gemeinden im Oberbergischen Kreis jeweils drei Bodenrichtwertniveaus. Darüber hinaus werden in der Gemeinde Reichshof und im Stadtgebiet Wiehl je vier sowie für das Stadtgebiet Gummersbach fünf Stufen eingeführt.

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

Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2020
für Wohnbauflächen sowie der daraus abgeleiteten Werte
(alphabetisch)

	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			prozentual abgeleitete ASB-Werte (70%)				prozentual abgeleitete Werte für landwirtschaftliche Betriebsflächen (20%)			
Gemeinde Ortschaft	gute Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mittlere Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mäßige Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßig/mittel Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßig/mittel Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
Bergneustadt											
Bergneustadt	120	105	85								
	400620 Gartenstr.	405220 Pernze	404520 Hackenberg								
dörfliche Lagen	95	70	60	65	50	-	40	19	14	-	12
	410120 Belmicke	412720 Brelöh	412120 Hüngringhausen								
Engelskirchen											
Engelskirchen	165	125	105								
	802420 Hardt	813720 Ründeroth	818020 Loope								
dörfliche Lagen	110	95	85	75	65	-	60	22	19	-	17
	806820 Schnellenbach	810120 Stiefelhagen	820320 Vordersteimel								
Gummersbach											
Gummersbach	210	125	95								
	1200820 Emmastr. / Idastr.	1210520 Alexander-Flemming-Str.	1212020 Reininghausen								
dörfliche Lagen	115	95	80	80	65	-	55	23	19	-	16
	1218520 Lantenbach	1213520 Gummeroth	1252120 Lobscheid								
Hückeswagen											
Hückeswagen	190	155	135								
	1601420 Brüder-Grimm-Str.	1606320 Wiehagen / Am Raspenhaus	1602720 Pixberger Str. / Frohnhauser Weg								
dörfliche Lagen	155	125	95	110	90	80	65	31	25	22	19
	1601120 Kleineichen	1617620 Pleuse	- (fiktiv)								
Lindlar											
Lindlar	190	145									
	2001220 Schwalbenweg	2000520 Am Weilsberg									
dörfliche Lagen	150	130	85	105	90	75	60	30	26	22	17
	2046420 Schönenborn	2067620 Frielingsdorf	2010920 Breun								
Marienheide											
Marienheide	125	110									
	2401520 Hermannsbergstr.	2434920 Hüttenbergstr.									
dörfliche Lagen	115	85	65	80	60	-	45	23	17	-	13
	2413320 Müllenbach	2418820 Däinghausen	2405220 Höfel								
Morsbach											
Morsbach	90	75	70								
	2800420 Flurstraße	2800920 Obere Kirchstr.	2801220 Alzerberg								
dörfliche Lagen	75	65	55	50	45	-	40	15	13	-	11
	2803520 Hahn	2817420 Appenhagen	2818620 Überholz								
Nümbrecht											
Nümbrecht	135	125	100								
	3202820 Am Ehrenmal	3203520 Breidenbacher Weg	3202720 Eckenbacher Hardt								
dörfliche Lagen	100	85	70	70	60	-	50	20	17	-	14
	3224720 Marienberghausen	3204620 Breunfeld	3230920 Niederbreidenbach								

Fortsetzung der gebietstypischen Werte für Wohnbauflächen

Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2020
für Wohnbauflächen sowie der daraus abgeleiteten Werte
(alphabetisch)

	Wohnbauflächen für den individ. Wohnungsbau			prozentual abgeleitete ASB-Werte (70%)				prozentual abgeleitete Werte für landwirtschaftliche Betriebsflächen (20%)			
Gemeinde Ortschaft	gute Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mittlere Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	mäßige Lage [€/m² / BRW-Nr. / Position]	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßig/mittel Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]	gute Lage [€/m²]	mittlere Lage [€/m²]	mäßig/mittel Lage [€/m²]	mäßige Lage [€/m²]
Radevormwald											
Radevormwald	190	165	145								
	3602020 Ispingrader Str.	3603620 Carl-Diem-Str.	3611220 Elberfelder Str.								
dörfliche Lagen	135	110	85	95	75	65	60	27	22	20	17
	3621120 Oberönkfeld	3626120 Wönkhausen	3619420 Vorm Baum								
Reichshof											
Eckenhagen/ Denklingen	120	90									
	4019420 Auf der Höhe (E.)	4001220 Burgbergweg (D.)									
dörfliche Lagen	90	75	60	65	55	-	40	18	15	-	12
	4042520 Sinspert	4012720 Alpe	4020320 Windfus								
Waldbröl											
Waldbröl	120	95	80								
	4433920 Weidenfeld / Löher Weg	4400320 Eichendorffweg	4404520 Turnerstr.								
dörfliche Lagen	90	75	60	65	55	-	40	18	15	-	12
	4411420 Hermesdorf (Erlengrund)	4405220 Grünenbach	4419520 Schönenbach								
Wiehl											
Wiehl	185	130	95								
	4800720 Bitzenweg	4800420 Richard-Wagner-Str.	4800320 Altklef								
dörfliche Lagen	110	95	80	75	65	-	55	22	19	-	16
	4817720 Marienhagen	4820520 Angfurten	4813420 Weiershagen								
Wipperfürth											
Wipperfürth	155	135	105								
	5207120 Weberstr.	5210520 Ringstr.	5211920 Gaulstr.								
dörfliche Lagen	125	105	80	90	75	65	55	25	21	19	16
	5223020 Kreuzberg	5228820 Hönnige	5215920 Egen								

Gebietstypische Werte im Oberbergischen Kreis zum 01.01.2020 für gewerbliche Bauflächen

(alphabetisch)

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