



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Immobiliengeschäft in 2001 im Oberbergischen Kreis wieder gestiegen, insgesamt jedoch uneinheitlicher Immobilienmarkt.

Der in den letzten beiden Jahren zu beobachtende rückläufige Trend bei den abgeschlossenen Immobiliengeschäften erreichte mit 3.606 registrierten Grundstückskaufverträgen in 2001 einen Zuwachs von rd. 5% gegenüber dem Berichtszeitraum 2000. Damit liegt der Oberbergische Kreis 1% über dem landesweiten Durchschnitt, der nach Auskunft des Oberen Gutachterausschusses NRW 4% betrug. Der Gesamtgeldumsatz fiel jedoch gegenüber 2000 leicht um 1% auf rd. 373 Mio. Euro. Beim Geldumsatz konnte landesweit eine Zunahme von 4% verzeichnet werden.

Die höchsten Zuwachsraten bei den Kauffällen erzielten Morsbach mit 38,6% und Marienheide mit 29,2%, wogegen die Stadt Waldbröl mit -16,6% und die Gemeinde Reichshof mit -11,1% einen deutlichen Rückgang der Verkaufszahlen verzeichneten. Betrachtet man die Umsatzzahlen jedoch genauer, so erkennt man, dass in Waldbröl hauptsächlich der Immobilienmarkt des Wohnungseigentums stark rückläufig war. Er lag mit 51 registrierten Verkäufen annähernd wieder auf dem Niveau der Jahre 1998 und 1999. In Reichshof wurden in den beiden Teilmärkten bebaute und unbebaute Grundstücke deutlich weniger Kauffälle registriert. In Morsbach wie auch in Marienheide waren es die Grundstücksgeschäfte der unbebauten Grundstücke, die zu einem Anstieg der Verkaufszahlen führten. Dies und vieles mehr lässt sich aus dem nun veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2001 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis entnehmen.

So ist der Geldumsatz pro Einwohner in den einzelnen Gemeinden aus nachstehender Tabelle zu ersehen.

Stadt / Gemeinde	Geldumsatz / Einwohnerzahl
Nümbrecht	1.707 €
Hückeswagen	1.587 €
Radevormwald	1.422 €
Marienheide	1.401 €
Wiehl	1.373 €
Wipperfürth	1.290 €
Gummersbach	1.277 €
Engelskirchen	1.263 €
Reichshof	1.182 €
Lindlar	1.112 €
Bergneustadt	1.106 €
Waldbröl	1.041 €
Morsbach	1.026 €
Oberbergischer Kreis	1.290 €

Die Preissituation hat sich wie folgt entwickelt. Die Ausgangswerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen sind weiterhin stabil. So wurde für 1 m² landwirtschaftliche Fläche im Durchschnitt 1,18 € bezahlt, für 1 m² forstwirtschaftliche Fläche ohne Aufwuchs betrug der Wert ca. 0,41 €. Die Preisspanne für Waldflächen mit Aufwuchs lag zwischen 0,90 € und 1,30 €.

Der Durchschnittswert für so genannte begünstigte land- und forstwirtschaftliche Flächen betrug 2,60 €/m² und ging damit um rd. 22% zurück. Der Rückgang bei Werten für Bauerwartungslandflächen erreichte 5%. Der Wert für Rohbauland blieb unverändert bei 65% des erschließungsbeitragspflichtigen Baulandwertes.

Bei Baulandflächen für den individuellen Wohnungsbau zeigte sich in 2001 ein durchschnittlicher Preisanstieg von 2,1%. Die teuersten Baulandpreise findet man in Lindlar, Radevormwald, Hückeswagen und Wipperfürth, vor allen Dingen in den westlichen Randbereichen zum benachbarten Rheinisch-Bergischen Kreis und zu den Städten Remscheid und Wuppertal.

Dieses hohe Preisniveau zeigt sich auch bei den typischen Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier erkennt man ein deutliches Nord-Süd-Gefälle, was sich in der Auswertung zum Markt-anpassungsabschlag widerspiegelt. Dabei wurden anhand einer Tabelle Zu- oder Abschläge ermittelt, um vom rechnerisch ermittelten Sachwert auf den so genannten Verkehrswert zu gelangen. Man erkennt, dass beispielsweise für ein an sich vergleichbares Objekt von rd. 200.000 € (rechnerischer Sachwert) im Nordkreis rd. 195.000 €, im Mittelkreis rd. 180.000 € und im Südkreis rd. 170.000 € zu erzielen waren.

Über diese Angaben hinaus können weitere zahlreiche Informationen zu den unterschiedlichen Teilmärkten (land- und forstwirtschaftliche Flächen, unbebaute und bebaute Grundstücke, Wohnungseigentum etc.), über Umsätze, die allgemeine Preisentwicklung und sonstige für eine Wertermittlung erforderliche Daten aus dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden.

Alle verwendeten Daten sind aus tatsächlich gezahlten Kaufpreisen mit Hilfe statistischer Verfahren und Methoden ermittelt worden.

Der Grundstücksmarktbericht soll insbesondere der Wohnungswirtschaft, dem Handel und den Banken, dem Gewerbe und der Industrie, aber auch den privaten Grundstückseigentümern und nicht zuletzt der Öffentlichen Hand mit den Aufgabenbereichen Städtebau und Wirtschaftsförderung eine Orientierung geben.

Gegen eine Gebühr von 25,- € kann der Grundstücksmarktbericht beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis, Moltkestraße 42 in 51643 Gummersbach (Tel. 02261/886230) sowie beim Vermessungs- und Katasteramt Gummersbach (Moltkestraße 42) und bei der Nebenstelle Waldbröl (Gerdesstraße 5) bezogen werden. Auskünfte über Bodenrichtwerte können auch unter der oben angegebenen Telefonnummer erfragt werden.

Als weitere Neuerung steht das Internetportal

www.obk.de/gutachterausschss/welcome.html

ab sofort zur Verfügung. Hier finden Sie neben allgemeinen Informationen und Bodenrichtwerttabellen natürlich auch die Internetversionen des aktuellen Grundstücksmarktberichtes sowie der Marktberichte der vergangenen Jahre.