



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Grundstücksmarktbericht für 2005 liegt vor 3.000 Grundstückskaufverträge wurden ausgewertet

Mitte Mai hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte den Grundstücksmarktbericht 2005 beschlossen, der ab sofort erhältlich ist.

Hierfür wurden 3.000 Kaufverträge ausgewertet, die im letzten Jahr von den Notaren und Gerichten an den Gutachterausschuss übersandt wurden. Der Grundstücksmarktbericht bietet ergänzende Informationen zu der digitalen Bodenrichtwertkarte. Im Marktbericht findet man neben den durchschnittlichen Baulandwerten die Bodenwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen, Bauerwartungs- und Rohbauland, bebaute Grundstücke sowie für Wohnungs- und Teileigentum. Gegenüber dem Vorjahr sind Aussagen über ökologische Ausgleichsflächen neu hinzu gekommen. Erweitert wurden die Kapitel über den Teilmarkt bebauter Grundstücke, über Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren sowie der Vergleich der Baulandpreisentwicklung zwischen Oberbergischem Kreis und dem Land NRW bzw. dem Bund.

Während insgesamt die Anzahl der registrierten Verkäufe von 3.600 in 2003 auf 3.000 in 2004 deutlich zurück ging, stieg der durchschnittliche Baulandpreis im letzten Jahr im Oberbergischen um ca. 2 %. Mit rd. 4 % nahmen hier Reichshof und Morsbach eine Spitzenstellung ein, was u.a. auf Preisentwicklungen in den dörflichen Lagen zurückzuführen ist.

Die Immobilienpreise bebauter Grundstücke wiesen gegenüber 2003 einen rückläufigen, jedoch uneinheitlichen Trend auf. Zwar lagen die Immobilienpreise typischer Ein- und Zweifamilienhäuser im Nordkreis immer noch rd. 5 % über denen des Mittelkreises und gar 12 % über denen des Südkreises, doch der Rückgang gegenüber 2003 war im Nordkreis deutlich ausgeprägter als in der Kreismitte bzw. im Kreissüden. Ein freistehendes Einfamilienhaus wurde im Oberbergischen in 2004 mit durchschnittlich 174.000 € gehandelt, eine Doppelhaushälfte mit 152.000 € und ein Reihenhaus mit 131.000 €.

Die Preise für Eigentumswohnungen lagen überwiegend auf dem Niveau von 2003. Lediglich bei den Erstverkäufen von Neubauwohnungen fiel der Durchschnittswert von 1.980 € je m²-Wohnfläche in 2003 auf 1.760 € je m²-Wohnfläche in 2004. Gebrauchte Eigentumswohnungen lagen abhängig vom Baujahr zwischen 990 und 1.440 € je m²-Wohnfläche. Bei den Eigentumswohnungen spielt zur Wertfindung noch die Lage der Wohnung sowie die Ausstattung eine bedeutende Rolle.

Die Preise für land- und forstwirtschaftliche Flächen fielen gegenüber 2003 um rd. 10% auf 1,05 €/m² bzw. 0,35 €/m² (ohne Aufwuchs). Erneut werden auch

durchschnittliche Werte für Laub-, Nadel- und Mischwald angegeben. Der Aufwuchs sollte jedoch im Einzelfall unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten (Holzart, Qualität, Alter, Bestockungsgrad, Pflege des Bestandes etc.) getrennt bewertet werden.

Nach Einführung der kostenlosen Internetauskunft unter www.boris.nrw.de im September 2003 gingen die telefonischen Anfragen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zunächst deutlich zurück. Hochrechnungen konnten diese Entwicklung jedoch nicht bestätigen; jährlich gehen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses rd. 5.000 bis 6.000 Anrufe ein. Ebenso viele Internetzugriffe konnten verzeichnet werden. Es sind vor allem die Bewertungssachverständige, die Banken und Sparkassen, die Steuerberater, die Verkäufer und Käufer, die Immobilienmakler und nicht zuletzt die Kommunen des Kreises, die sich bei der Geschäftsstelle nach Grundstückspreisen erkundigen.

Über die oben genannten 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.

Der Grundstücksmarktbericht 2005 ist teilweise auch im Internet unter www.obk.de/gutachterausschuss/welcome.html oder www.boris.nrw.de kostenfrei einzusehen.

Gegen eine Gebühr von 35,- € für die Druckversion bzw. 25 € für eine CD (pdf-Format), kann der vollständige Grundstücksmarktbericht beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis, Moltkestraße 42 in 51643 Gummersbach (Tel. 02261/886230) bezogen werden. Auskünfte über Bodenrichtwerte können auch unter der oben angegebenen Telefonnummer erfragt werden.

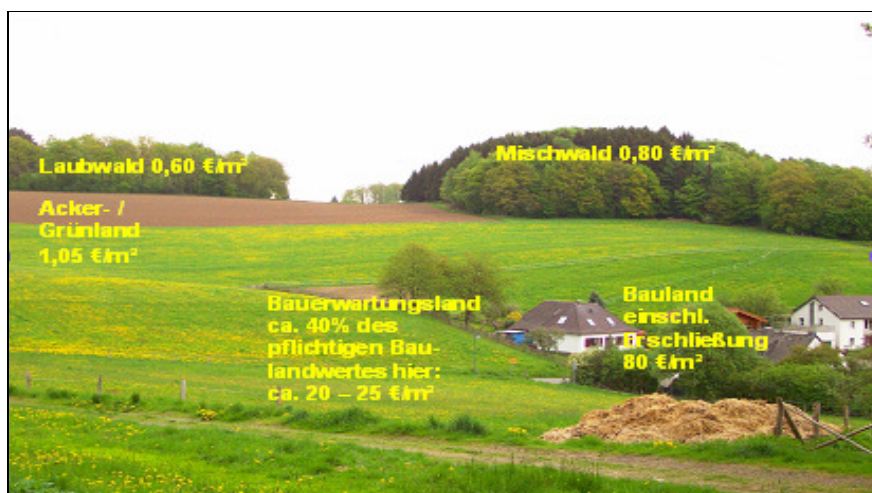


Bild: Einige Bodenwerte im ländlichen Raum