



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Gutachterausschuss durchleuchtet den Grundstücksmarkt Grundstücksmarktbericht 2006 veröffentlicht

Die meisten kennen ihn nicht. Doch wer ein Grundstück kauft oder gekauft hat, kann ihn kennen lernen. Die Rede ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Dieses Gremium von Sachverständigen, die sich mit der Grundstücksbewertung befassen, legte nun den Anfang April beschlossenen Grundstücksmarktbericht 2006 vor. In diesem Bericht wird auf rd. 80 Seiten der Oberbergische Immobilienmarkt transparent. Hierzu wurden annähernd 3.300 Kaufverträge ausgewertet, die im letzten Jahr von den Notaren und Gerichten an den Gutachterausschuss übersandt wurden. Im Marktbericht findet man neben den durchschnittlichen Baulandwerten die Bodenwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen, für Bauerwartungs- und Rohbauland, für bebaute Grundstücke sowie für Wohnungs- und Teileigentum. Der Bericht wurde erstmals farbig heraus gegeben und durch selbsterklärende Grafiken ergänzt. Erweitert wurden die Kapitel über den Teilmarkt bebauter Grundstücke, über Eigentumswohnungen sowie über land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Insgesamt stieg die Anzahl der registrierten Verkäufe gegenüber 2004 um 8 % auf rd. 3.300 Stück. Mit diesem Anstieg liegt der Oberbergische Kreis im Trend mit den Nachbarkreisen. Diese konnten zwischen 2% und 18% verzeichnen. Lediglich der Rhein-Sieg-Kreis (-0,5%) und der Kreis Olpe (-6%) registrierten Rückgänge in den Fallzahlen. Allein 18 % der Verträge des Oberbergischen Kreises wurden im Dezember von den Notaren beurkundet. Dies ist überwiegend auf den Wegfall der Wohnungsbauförderung zum Jahreswechsel zurück zu führen.

Die durchschnittlichen Baulandpreise stiegen im letzten Jahr im Oberbergischen noch um ca. 1,4%. Mit einer Zunahme von rd. 3% - 3,7 % nahmen hier Nümbrecht und Engelskirchen eine Spitzenstellung ein. In Hückeswagen, Wipperfürth, Lindlar und Waldbröl blieben die Baulandwerte im Wesentlichen gleich. Hier waren lediglich Preissteigerungsraten von 0% bis 0,7% zu verzeichnen.

Die Immobilienpreise bebauter Grundstücke wiesen gegenüber 2005 einen rückläufigen, jedoch uneinheitlichen Trend auf. Zwar lagen die Immobilienpreise typischer Ein- und Zweifamilienhäuser im Nordkreis immer noch rd. 3 % über denen des Mittelkreises und gar 11 % über denen des Südkreises, doch der Rückgang gegenüber 2004 war im Nordkreis deutlich ausgeprägter als in der Kreismitte bzw. im Kreissüden, was sich bereits 2004 andeutete. Ein- bzw. Zweifamilienhäuser mit einem Kaufpreis von unter 150 Tsd. € lagen weitestgehend auf dem

Vorjahresniveau. Die Preise des Marktsegmentes 150 – 350 Tsd. € fielen gegenüber 2004 weiter zurück.

Ein freistehendes Einfamilienhaus wurde im Oberbergischen in 2005 mit durchschnittlich 169.000 € gehandelt (-3% gegenüber 2004), eine Doppelhaushälfte mit 144.000 € (-5%) und ein Reihemittelhaus mit 140.500 €.

Die Preise für Eigentumswohnungen entwickelten sich unterschiedlich. Während sich die durchschnittlichen Preise von Eigentumswohnungen, die zwischen 1960 und 1990 errichtet wurden, rückläufig entwickelten, zogen die Werte für Eigentumswohnungen der Baujahre 1991 bis 2003 deutlich an. Ebenso legten die Werte für Erstverkäufe von Neubauwohnungen um rd. 8% zu. Hier betrug der Durchschnittswert rd. 1.910 € je m²-Wohnfläche. Die Erstverkäufe lagen damit wieder auf dem Niveau der Jahre 2002/2003. Gebrauchte Eigentumswohnungen lagen, abhängig vom Baujahr, zwischen 965 € und 1.550 € je m²-Wohnfläche. Bei den Eigentumswohnungen spielten zur Wertfindung noch die Lage der Wohnung sowie die Ausstattung eine bedeutende Rolle.

1,10 € wurde im Durchschnitt für einen Quadratmeter landwirtschaftliche Fläche gezahlt. Das sind rd. 5% mehr als in 2004. Auch die forstwirtschaftlichen Flächen zogen deutlich an. Hier liegt der Durchschnittswert ohne Aufwuchs bei 0,40 €/m². Erneut werden auch durchschnittliche Werte für Laub-, Nadel- und Mischwald angegeben. Der Aufwuchs ist jedoch im Einzelfall unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten (Holzart, Qualität, Alter, Bestockungsgrad, Pflege des Bestandes etc.) getrennt zu bewerten.

Um diese Daten sachgerecht abzuleiten zu können, mussten ergänzende Fragebögen zum Kaufvertrag versandt werden. Dazu wurden fast alle Käufer sowie die Planungs- und Bauämter der Städte und Gemeinden vom Gutachterausschuss mit der Bitte angeschrieben, ergänzende Angaben zum Kaufvertrag zu machen. Darüber hinaus wurden durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle vor Ort Untersuchungen vorgenommen.

Wie intensiv die Arbeit des Gutachterausschusses nachgefragt wird, kann man an folgenden Zahlen erkennen:

Im letzten Jahr wurden rd. 4.000 – 4.500 mündliche Auskünfte erteilt. 5.500 – 6.000 Zugriffe wurden auf den Internetseiten des Gutachterausschusses registriert. Dazu kommen nochmals rd. 8.000 – 9.000 Zugriffe auf dem Server des Landes. Hier kann sich jeder, z.T. kostenfrei, Auskunft aus dem Bodenrichtwertinformationssystem-NRW (www.boris.nrw.de) holen.

Es sind vor allem die Bewertungssachverständigen, 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 erforderlichen Daten aus dem Grundstücksmarktbericht entnommen werden. Selbst zu nicht alltäglichen Grundstücken wie Fischteichen, Ausgleichsflächen und Arrondierungsflächen gibt der Marktbericht Auskunft. Übersichtlich werden, jeweils






auf zwei Seiten, zu jeder Stadt und Gemeinde die Entwicklungen in den einzelnen Teilmärkten dargestellt.















Der Grundstücksmarktbericht 2006 ist auch im Internet unter <http://www.obk.de/cms200/einrichtungen/gutachterausschuss/> oder www.boris.nrw.de weitestgehend 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.

Immobilien-Barometer

Entwicklung gegenüber dem Vorjahr






steigend  leicht steigend  stagnierend  leicht fallend  fallend 

	Preise	Anzahl
Unbebaute Grundstücke		
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau		
Gewerbebauland		
Landwirtschaftliche Grundstücke		
Forstwirtschaftliche Grundstücke		
Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)		
freistehende		
Doppel- und Reihenendhäuser		
Reihenmittelhäuser		
Wohnungseigentum		
Wiederverkaufte ETW		
Erstverkäufe nach Fertigstellung		

Nachfolgende Grafik zeigt die durchschnittlichen Baulandwerte des individuellen Wohnungsbau in guter Wohnlage.



Wohnbauflächen, individueller Wohnungsbau – gute Wohnlage

	60 – 79 €/m ²
	80 – 99 €/m ²
	100 – 119 €/m ²
	120 – 139 €/m ²
	140 – 159 €/m ²