



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Stabile Immobilienpreise in Oberberg

Im ersten Halbjahr 2006 registrierte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum rd. 10% weniger Kauffälle. Nach dem deutlichen Anstieg von Verkäufen in den Monaten November und Dezember 2005 war der Rückgang der Fallzahlen, aufgrund des Wegfalls der steuerlichen Förderungen, jedoch zu erwarten. Der Gesamtgeldumsatz ist ebenfalls rückläufig. Der Gesamtflächenumsatz ist wegen des Verkaufs einiger landwirtschaftlicher Betriebe gestiegen.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Teilmärkte im Überblick.

Teilmarkt		Gesamtergebnis 1. Halbjahr 2005	Gesamtergebnis 1. Halbjahr 2006	Veränderung in %
Bebaute Grundstücke	Gesamtkaufpreis in Tsd. €	90034,5	*)	
	Gesamtfläche in ha	75,9	*)	
	Anzahl	477	427	-10
Wohnungs- und Teileigentum	Gesamtkaufpreis in Tsd. €	22406,5	34413,0	54
	Gesamtfläche in ha			
	Anzahl	232	196	-16
unbebaute Grundstücke	Gesamtkaufpreis in Tsd. €	15332,9	11331,6	-26
	Gesamtfläche in ha	25,1	43,8	75
	Anzahl	350	287	-18
unbebaute Gewerbe- und Industrieflächen	Gesamtkaufpreis in Tsd. €	4248,0	3388,1	-20
	Gesamtfläche in ha	24,9	15,2	-39
	Anzahl	26	26	0
Landwirtschaftliche Grundstücke	Gesamtkaufpreis in Tsd. €	603,8	994,0	65
	Gesamtfläche in ha	57,1	90,4	58
	Anzahl	61	67	10
Forstwirtschaftliche Grundstücke	Gesamtkaufpreis in Tsd. €	553,6	651,0	18
	Gesamtfläche in ha	67,5	88,0	30
	Anzahl	80	95	19
land- und forstwirtschaftliche Mischnutzung	Gesamtkaufpreis in Tsd. €	598,6	464,8	-22
	Gesamtfläche in ha	51,5	38,8	-25
	Anzahl	11	20	82
Sonstige	Gesamtkaufpreis in Tsd. €	1081,2	1563,6	45
	Gesamtfläche in ha	25,9	114,4	342
	Anzahl	71	54	-24
Gesamt	Gesamtkaufpreis in Tsd. €	134859,0	*)	
	Gesamtfläche in ha	327,8	*)	
	Anzahl	1308	1172	-10

*) Daten fürs 1. Halbjahr konnten noch nicht ermittelt werden.

Im Teilmarkt bebauter Grundstücke wurden bisher rd. 10% weniger Immobilien verkauft als im 1. Halbjahr 2005.

Die Preise bei bebauten Grundstücken sind bisher stabil geblieben. So liegt der Durchschnittspreis eines freistehenden Einfamilienhauses zurzeit bei 166.000 € (2005 = 169.000 €) und damit auf Vorjahresniveau. Eine Differenzierung dieser Einfamilienhäuser nach Baujahrsgruppen zeigt, dass der Mittelwert von Einfamilienhäusern der Baujahre 1950 bis 1974 bei durchschnittlich 156.500 € (2005 = 155.000 €) liegt. Einfamilienhäuser der Baujahre 1975 bis 2000 liegen durchschnittlich bei 190.000 € (2005 = 194.000 €). Doppelhäuser liegen zurzeit bei 147.000 € (2005 = 143.000 €). Bei den beiden letztgenannten Werten ist die statistische Unsicherheit noch relativ hoch, da nur wenige Kauffälle für die Auswertung zur Verfügung standen.

Der Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum zeigt gegenüber dem 1. Halbjahr 2005 einen Rückgang von rd. 16%. Der Geldumsatz stieg hier zwar um 54% auf rd. 34 Mio. €, ist jedoch auf den Verkauf einiger größerer Teileigentumsobjekte zurückzuführen.

Der Durchschnittswert für eine Eigentumswohnung lag mit rd. 93.000 € auf Vorjahresniveau. Hierbei ist zu beachten, dass in den ausgewerteten Daten sowohl Erstverkäufe, die i.d.R. deutlich über den zuvor genannten Mittelwert liegen, wie auch Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen enthalten sind. Die Preisspanne reicht von rd. 20 Tsd. € für kleinere, wiederverkaufte Wohnungen bis hin zu rd. 256 Tsd. € für neu errichtete Wohnungen, den so genannten Erstverkäufen.

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke wurden bisher rd. 10% mehr Verträge registriert, der Geldumsatz stieg sogar um 65% auf knapp 1 Mio. € und der Flächenumsatz um 58% auf 90 Hektar.

Auch beim Verkauf forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke zogen die Umsätze wieder an. Es wurden 15 Kaufverträge mehr abgeschlossen als im ersten Halbjahr 2005, was einer Zunahme um rd. 19% entspricht. Der Geldumsatz stieg ebenfalls um rd. 18% und der Flächenumsatz nahm um 30% zu.

In beiden Teilmärkten ist zu beobachten, dass die Bodenwerte tendenziell zurzeit nach unten zeigen. Hier muss, um eine qualitative Aussage machen zu können, die Gesamtentwicklung 2006 abgewartet werden.

Positiv ist festzustellen, dass die Anzahl der registrierten Zwangsversteigerungen im ersten Halbjahr gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 13% zurückgegangen ist. Der Geldumsatz fiel hier von 4,7 Mio. € in 2005 auf 3,8 Mio. € in 2006, der Flächenumsatz ging von 14,5 ha auf 12,5 ha zurück.

Weitergehende Auswertungen veröffentlicht der Gutachterausschuss regelmäßig zum Jahresanfang in Form von Grundstücksmarktberichten und Bodenrichtwertkarten. Diese kostenpflichtigen Produkte sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Moltkestr. 42 in 51643 Gummersbach oder telefonisch unter 02261-886230 zu bestellen. Informationen über den Oberbergischen und Nordrheinwestfälischen Grundstücksmarkt findet man unter www.gutachterausschuss.nrw.de.