



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Aktuelles vom Grundstücksmarkt 2013 - Preise stabil - Waldpreise ziehen deutlich an

Bis Ende September konnte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2.422 Kaufverträge auswerten. Das sind rd. 16% weniger Kauffälle als im gleichen Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz liegt zz. bei rd. 245 Mio. Euro (-18%) und der Flächenumsatz bei 955 Hektar (-3%). Beim Flächenumsatz wurden allerdings alleine rd. 407 Hektar in der Land- und Forstwirtschaft umgesetzt.

Nachfolgendes Barometer zeigt die aktuellen Entwicklungen:

Immobilien-Barometer Stand: Ende September 2012

Entwicklung gegenüber dem Vorjahreszeitraum

	steigend ↑	leicht steigend ↗	stagnierend →	leicht fallend ↘	fallend ↓		
						Anzahl	Geldumsatz
							Preise
							Flächenumsatz
Kauffälle insgesamt						↓ -16%	↓ -18%
Unbebaute Grundstücke							
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau						↓ -9%	↓ -32%
Gewerbebauland						↓ -15%	↓ -32%
							→ 0%
							↘ -26%
Landwirtschaftliche Grundstücke						↓ -19%	↓ -34%
							↘ -4%
							↘ -42%
Forstwirtschaftliche Grundstücke						↓ -22%	↘ -7%
							↑ bis 30%
							↘ -1%
Bebaute Grundstücke insgesamt						↓ -13%	↓ -17%
Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)							
freistehende (Grundstück: 350 - 800 m ²)							↗ 5%
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 250 - 500 m ²)							→ 0%
Wohnungseigentum							
Wiederverkaufte ETW Baujahr 1950 - 1974							→ 0%
Wiederverkaufte ETW Baujahr 1975 - 1995							↗ 8%
Wiederverkaufte ETW Baujahr 1996 - 2007							↘ -7%
Erstverkäufe nach Fertigstellung							→ 0%

Neben den stark rückläufigen Fallzahlen und damit einhergehenden Umsatzzahlen bei den unbebauten Grundstücken zeigt sich aktuell bei den Ein- und Zweifamilienhäuser und den Eigentumswohnungen eine insgesamt doch stabile Preissituation. Anders sieht es bei den Grundstücken der Land- und Forstwirtschaft aus.

Während der Durchschnittswert für **landwirtschaftlich** genutzte Flächen um 5 Cent unter dem jetzigen Bodenrichtwert von 1,20 €/m² liegt, steigen die Preise von **Waldflächen** zz. deutlich, tlw. um bis zu 30% an. So liegt der Durchschnittspreis von Na-

delwald zz. bei 1,40 €/m² (2011 = 1,05 €/m²). Beim Mischwald stieg der Preis um rd. 17% auf zz. 1,10 €/m² (0,95 €/m²). Selbst der Preis für Kahlschlagflächen (Flächen ohne Aufwuchs) kletterte von 0,35 €/m² auf zz. 0,45 €/m². Hintergrund dürfte die erhöhte Nachfrage nach nachwachsenden Rohstoffen der Energiewirtschaft sein. Es waren jedoch nicht, wie zu vermuten, vermehrt Gewerbetreibende, die als Käufer auftraten, sondern wie in den Vorjahren auch zu rd. 80% Privatpersonen. Sicherlich ist in einigen Fällen auch die Suche nach währungsunabhängigen, langfristigen Kapitalanlagen kaufentscheidend.

Bisher wurden in 2012 rd. 14 Mio. Euro für **Bauland** ausgegeben. Damit fiel der Umsatz wieder auf das Niveau von 2010. Für einen durchschnittlichen Bauplatz wurde ein Kaufpreis von rd. 63.000 Euro gezahlt. Die Spanne reicht von durchschnittlich 56.000 Euro im Südkreis bis 69.000 Euro im Nordkreis. Inwieweit sich das Preisniveau gegenüber 2011 verändert hat, kann zz. noch nicht beantwortet werden.

Die Preise für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** (Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 m²) liegen zz. bei durchschnittlich 149.000 Euro (+5%). Je nach Baujahr, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit wird natürlich unterschiedlich viel für eine Gebäudeimmobilie gezahlt. **Doppelhaushälften** liegen mit 141.000 Euro auf dem Vorjahresniveau. Erwartungen des Gutachterausschusses, dass sich auf Grund des zz. absolut niedrigen Zinsniveaus bei der Baufinanzierung eine doch stärkere Nachfrage nach Immobilien zu verzeichnen sei, haben sich nicht bestätigt. In welchem Umfang die demografische Entwicklung hierfür ausschlaggebend ist, kann nur vermutet werden.

Mit durchschnittlich 1.965 Euro pro m²-Wohnfläche liegen neu gebaute **Eigentumswohnungen** auf dem Niveau von 2011. Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung mit rd. 92 m² Wohnfläche lag im ersten Halbjahr bei rd. 184.000 Euro. Im Einzelnen ist der Wert einer Eigentumswohnung natürlich stark abhängig von der Lage, dem Baujahr und der Ausstattung. Für gebrauchte, wiederverkaufte Eigentumswohnungen mit einer mittleren Wohnfläche von 76 m² beträgt der Durchschnittswert rd. 91.000 Euro.

Weitergehende Informationen oder Auswertungen sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, telefonisch unter 02261-886230/31 zu erfragen.

An dieser Stelle weist der Gutachterausschuss noch einmal auf die bis Ende Dezember laufende Erhebung zur Erstellung eines neuen Mietspiegels hin. Unter <http://mietspiegel.obk.de> können anonymisierte Daten zu Mietverträgen online eingegeben werden. Ein neuer Mietspiegel soll dann möglichst Anfang 2013 daraus abgeleitet werden.