



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung

Aktueller Jahrestrend des Oberbergischen Grundstücks- und Immobilienmarktes

Umsatz und Preise im ersten Halbjahr 2013 stabil bis leicht steigend

Im ersten Halbjahr 2013 konnte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 1736 Kaufverträge auswerten. Das sind rd. 17% mehr Kauffälle als im gleichen Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz lag bei rd. 185 Mio. Euro (+21%) und der Flächenumsatz bei 544 Hektar (+5%).

Nachfolgendes Barometer zeigt die aktuellen Entwicklungen:

Immobilien-Barometer Stand: Ende Juni 2013

Entwicklung gegenüber dem Vorjahreszeitraum

	steigend ↑	leicht steigend ↗	stagnierend →	leicht fallend ↘	fallend ↓								
Kauffälle insgesamt	↑					Anzahl	17%	Geldumsatz	21%	Preise		Flächenumsatz	5%
Unbebaute Grundstücke													
Baugrundstücke individueller Wohnungsbau	↗				↘		5%		-7%	→	0%	↗	3%
Gewerbebauland			→				0%	↑	82%	→	0%	↑	55%
Landwirtschaftliche Grundstücke				↘			-14%	↑	36%	→	0%	↑	19%
Forstwirtschaftliche Grundstücke	↑						10%	↗	6%	↗	bis 8%	→	0%
Bebaute Grundstücke insgesamt			→		↘		0%		-2,5%				
Ein- und Zweifamilienhäuser (ohne Neubau)													
freistehende (Grundstück: 350 - 800 m ²)										↗	5%		
Doppel- und Reihenendhäuser (Grundstück: 250 - 500 m ²)										→	0%		↘
Wohnungseigentum	↑						18%	↑	13%				
Wiederverkaufte ETW Baujahr 1950 - 1974										↗	5%		
Wiederverkaufte ETW Baujahr 1975 - 1995										↗	4%		
Wiederverkaufte ETW Baujahr 1996 - 2007										↗	4%		
Erstverkäufe nach Fertigstellung										↗	2%		

Während mit 660 Kauffällen ähnlich viele bebaute Grundstücke veräußert wurden wie im Vorjahreszeitraum, ging die Anzahl der veräußerten landwirtschaftlichen Grundstücke um 14% zurück. Starke Zuwächse konnten beim Verkauf von Wohnungseigentum (18%) und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken (10%) beobachtet werden. Die Preissituation stellt sich wie folgt dar:

Während der Durchschnittswert für **landwirtschaftlich** genutzte Flächen mit 1,19 €/m² auf dem Niveau des aktuellen Bodenrichtwerts von 1,20 €/m² liegt, steigen die Preise von **Waldflächen** weiter. So liegen die Durchschnittspreise von Nadelwald bei 1,41 €/m² (2012 = 1,30 €/m²) und von Laubwald bei 1,14 €/m² (2012 = 1,10 €/m²). Nur beim Mischwald liegt der Preis mit 1,03 €/m² zz. auf dem Niveau des Vorjahres (1,05 €/m²), ebenso der Preis von Kahlschlagflächen (0,40 €/m²). Hintergrund dürfte die immer noch erhöhte Nachfrage nach nachwachsenden Rohstoffen der Energiewirtschaft sein. Die Käufer sind jedoch nicht Gewerbetreibende, sondern wie bereits in den Vorjahren zu rd. 90% Privatpersonen. Sicherlich kann in einigen Fällen auch die Suche nach währungsunabhängigen, langfristigen Kapitalanlagen kaufentscheidend sein.

Im ersten Halbjahr 2013 wurde für **Bauland** rd. 15 Mio. Euro ausgegeben. Dies ist ein Plus von rd. 6% gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum. Für einen durchschnittlichen Bauplatz von rd. 650 m² Größe wurde ein Kaufpreis von rd. 60.000 Euro gezahlt. Die Spanne reicht von durchschnittlich 43.000 Euro im Südkreis (rd. 740 m²) bis 70.000 Euro im Nordkreis (570 m²). Die durchschnittlichen Preise pro Quadratmeter schwanken zwischen 61 Euro im Südkreis und 128 Euro im Nordkreis. Im Mittelkreis liegen sie bei 100 Euro. An Hand von Auswertungen kann unterstellt werden, dass das Preisniveau von Bauplätzen des Vorjahres gehalten wird. Das jeweilige Preisniveau der einzelnen Lagen (Straßen, Orte) kann über die Bodenrichtwertkarten (www.boris.nrw.de oder www.rio.obk.de) aufgerufen werden.

Der Geldumsatz betrug bei den **bebauten Grundstücken** (ohne Gewerbegrundstücke) rd. 103 Mio. Euro und lag damit geringfügig unter den Vorjahreszahlen. Die Erwartung, dass sich auf Grund des zz. absolut niedrigen Zinsniveaus bei der Baufinanzierung eine stärkere Nachfrage nach Immobilien zu verzeichnen sei, hat sich nicht bestätigt. Die Preise für freistehende **Ein- und Zweifamilienhäuser** (Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 m²) liegen zz. bei durchschnittlich 153.600 Euro (+5%). Je nach Baujahr, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit wird natürlich unterschiedlich viel für eine Gebäudeimmobilie gezahlt. Im Nordkreis liegt der Durchschnittswert einer solchen Immobilie bei 184.400 Euro, im Mittelkreis bei 159.400 Euro und im Südkreis bei 132.000 Euro. **Doppelhaushälften** liegen mit durchschnittlich 146.600 Euro auf Vorjahresniveau. **Reihenhäuser** lagen im Durchschnitt bei 133.400 Euro und somit leicht unterhalb des in 2012 ermittelten Durchschnittswertes von 138.500 Euro. Allerdings muss man hier beachten, dass bei beiden Auswertungen recht wenige Kauffälle zur Verfügung standen.

Mit durchschnittlich 2.260 Euro pro m²-Wohnfläche liegen neu gebaute **Eigentumswohnungen** 2% über dem Niveau von 2012. Der Durchschnittspreis einer Neubauwohnung mit rd. 88 m² Wohnfläche lag im ersten Halbjahr bei rd. 199.600 Euro. Auch gebrauchte, wiederverkaufte Eigentumswohnungen lagen je nach Alter bis zu 5 % über den Werten aus 2012. Im Einzelnen ist der Wert einer Eigentumswohnung natürlich stark abhängig von der Lage, dem Baujahr, der Bauausführung und der Ausstattung.

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