

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis



Pressemitteilung



Die Immobilie im Blickpunkt

Unverändert hohe Umsatzzahlen und überwiegend steigende Preise

Die Verkaufszahlen von Grundstücken lagen im ersten Halbjahr 2018 weiterhin auf hohem Niveau. Bis Ende Juni konnte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 1.784 Kauffälle erfassen und auswerten, exakt so viel wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der aktuelle Geldumsatz betrug bisher rd. 234 Mio. Euro. Dies ist eine Zunahme von rd. 13 % gegenüber den ersten sechs Monaten des Vorjahres. Der Grundstücksmarkt in Oberberg gliedert sich zz. wie folgt:

Teilmärkte	Anzahl der Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro	Flächenumsatz in Hektar
Bebaute Grundstücke	777	168,0	124,7
Wohnungseigentum	311	36,4	
Teileigentum	62	1,6	
Erbbau- und Wohnungserbbaurecht	11	2,6	1,0
unbebaute Grundstücke (vorw. Bauland)	200	18,3	28,3
Erbbaugrundstücke	3	0,0	0,1
Werdendes Bauland	13	1,4	8,0
Arrondierungsflächen	125	0,6	3,2
Flächen der Land- u. Forstwirtschaft	273	4,4	271,4
Sonstige Flächen	9	0,3	3,9
Gesamt	1784	233,6	440,6

Die Preisentwicklung bei **Bauland** verlief bisher uneinheitlich. Während der Durchschnittswert eines Bauplatzes im Nordkreis stabil blieb, stiegen die Durchschnittswerte im Mittel- und Südkreis an. Betrachtet man die Baulandflächen zwischen 300 und 1.300 m², zeigt sich das über Jahrzehnte zu beobachtende Nord-Süd-Gefälle. Ein typischer Bauplatz wurde im Nordkreis (Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth, Lindlar) mit durchschnittlich 90.000 Euro gehandelt. Das entspricht rd. 140 Euro/m². Im Mittelkreis (Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, Wiehl) wurde für ein Bauplatz 74.000 Euro (100 Euro/m²) und im Südkreis (Bergneustadt,

Reichshof, Nümbrecht, Morsbach, Waldbröl) rd. 64.000 Euro (90 Euro/m²) gezahlt. Die durchschnittliche Bauplatzgröße in OBK betrug rd. 760 m².

Der Durchschnittswert für **landwirtschaftlich** genutzte Flächen liegt zz. mit rd. 1,55 Euro/m² ca. 11% über dem Niveau des aktuellen Bodenrichtwerts von 1,40 Euro/m². Die Preise von **Waldflächen** variieren gegenüber denen des Vorjahrs. Im ersten Halbjahr wurden durchschnittlich 1,40 Euro/m² für Laubwald (+8%), 1,30 Euro/m² für Mischwald (-4%) und 1,55 Euro/m² für Nadelwald (-3%) gezahlt.

Die Preise für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 m²) sind im Mittel leicht gestiegen. So wurde in Oberberg ein solches Objekt mit rd. 194.000 Euro gehandelt. Wie bei den Bauplätzen zeigte sich auch hier ein Nord-Süd-Gefälle. Im Nordkreis lag der Durchschnittswert einer solchen Immobilie bei rd. 230.000 Euro (-4%), im Mittelkreis bei rd. 190.000 Euro (±0%) und im Südkreis bei rd. 175.000 Euro (+9%). Je nach Baujahr, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit wurde natürlich unterschiedlich viel für eine Gebäudeimmobilie gezahlt.

Liegt der Durchschnittswert einer **Neubaueigentumswohnung** mit 2.755 Euro/m² noch auf Vorjahresniveau, so sind die Preise von **gebrauchten Eigentumswohnungen** (ETW) tlw. bis 25% gestiegen. Je nach Alter wurden durchschnittlich 900 Euro/m²-Wohnfläche für Wohnungen der Baujahresgruppe 1950 – 1974, 1.140 Euro /m²-Wfl. für die ETW der Baujahresgruppe 1975 bis 1995 und 1.560 Euro/m²-Wfl. für die Baujahresgruppe 1996 bis 2005 gezahlt. Im Einzelnen ist der Wert einer ETW natürlich stark abhängig von der Lage, dem Baujahr, der Bauausführung, der Ausstattung und den besonderen objektspezifischen Besonderheiten (z.B. Bauschäden). Der Neubau von Eigentumswohnungen konnte in Gummersbach, Hückeswagen, Lindlar, Radevormwald, Wiehl und Wipperfürth beobachtet werden.

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