

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis



Pressemitteilung



Die Immobilie im Blickpunkt

Hohe Umsatzzahlen und überwiegend steigende Preise

Die Verkaufszahlen von Grundstücken lagen im ersten Halbjahr 2019 weiterhin auf hohem Niveau. Bis Ende Juli konnte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 2083 Kauffälle erfassen und auswerten, 3 % weniger wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der aktuelle Geldumsatz betrug bisher rd. 292 Mio. Euro. Dies ist eine Zunahme von rd. 3 % gegenüber den ersten sieben 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	920	205,4	222,5
Wohnungseigentum	423	51,4	
Teileigentum	30	3,3	
Erbbau- und Wohnungserbbaurecht	15	2,8	0,9
unbebaute Grundstücke (vorw. Bauland)	236	20,0	30,8
Erbbaugrundstücke	4	0,1	0,3
Werdendes Bauland	13	3,1	14,3
Arrondierungsflächen	95	0,5	1,3
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	329	5,2	331,7
Sonstige Flächen	18	0,5	9,0
Gesamt	2083	292,3	610,7

Die Preisentwicklung bei **Bauland** verlief bisher uneinheitlich. Während der Durchschnittswert eines Bauplatzes im Nordkreis stabil blieb, stiegen die Durchschnittswerte im Mittelkreis und fielen im Südkreis. 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 89.000 Euro gehandelt. Das entspricht rd. 140 Euro/m². Im Mittelkreis (Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, Wiehl)

wurde für ein Bauplatz 79.000 Euro (115 Euro/m²) und im Südkreis (Bergneustadt, Reichshof, Nümbrecht, Morsbach, Waldbröl) rd. 55.000 Euro (80 Euro/m²) gezahlt. Die durchschnittliche Bauplatzgröße in OBK betrug rd. 715 m².

Der Durchschnittswert für **landwirtschaftlich** genutzte Flächen liegt zz. mit rd. 1,40 Euro/m² ca. 7 % unter dem Niveau des aktuellen Bodenrichtwerts von 1,50 Euro/m². Die Preise von **Waldflächen** variieren gegenüber denen des Vorjahrs. Im ersten Halbjahr wurden durchschnittlich 1,35 Euro/m² für Laubwald (+8 %) und 1,25 Euro/m² für Mischwald (-4 %) erzielt. Im Bereich der Nadelwälder liegt nach Berücksichtigung der Fälle mit besonderen Verkaufsumständen keine ausreichende Datengrundlage vor, um mit Blick auf die Borkenkäfersituation bereits eine Trendwende zu belegen; der bisherige Richtwert liegt bei 1,50 Euro/m².

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. 195.000 Euro gehandelt. Im Nordkreis lag der Durchschnittswert einer solchen Immobilie bei rd. 242.000 Euro (+5 %), im Mittelkreis bei rd. 182.000 Euro (-4 %) und im Südkreis bei rd. 181.000 Euro (+3 %). Je nach Baujahr, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit wurde natürlich unterschiedlich viel für eine Gebäudeimmobilie gezahlt.

Liegt der Durchschnittswert einer **Neubaueigentumswohnung** mit 2.840 Euro/m² über dem Vorjahresniveau (+7 %), so sind die Preise von **gebrauchten Eigentumswohnungen** (ETW) zwischen 5 % und 20 % gestiegen. Je nach Alter wurden durchschnittlich 1100 Euro/m²-Wohnfläche für Wohnungen der Baujahresgruppe 1950 – 1974, 1.400 Euro/m²-Wfl. für die ETW der Baujahresgruppe 1975 bis 1995 und 1.620 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).

Weitergehende Informationen oder Auswertungen sind bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, telefonisch unter 02261-886279 zu erfragen.