

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

Pressemitteilung Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2022

Die Immobilie im Blickpunkt

Sinkende Umsatzzahlen und überwiegend steigende Preise

Die Anzahl der getätigten Käufe lag im ersten Halbjahr 2022 unter dem Vorjahresniveau. Bis Ende Juni wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis 1785 Notarverträge zur Auswertung übermittelt, 9 % weniger wie im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz dieser ausgewerteten Kaufverträge betrug rd. 350 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Abnahme von rd. 6 %.

Die Preise für **Bauland** mit Flächen zwischen 300 und 1300 m² sind im ersten Halbjahr 2022 um durchschnittlich 9 % gestiegen. Die durchschnittliche Bauplatzgröße in OBK betrug rd. 740 m², welcher im Nordkreis (Radevormwald, Hückeswagen, Wipperfürth, Lindlar) mit durchschnittlich 125.000 Euro gehandelt wurde. Im Mittelkreis (Marienheide, Gummersbach, Engelskirchen, Wiehl) wurde für einen Bauplatz rd. 105.000 Euro und im Südkreis (Bergneustadt, Reichshof, Nümbrecht, Morsbach, Waldbröl) rd. 85.000 Euro gezahlt.

Der Durchschnittswert für **landwirtschaftlich** genutzte Flächen lag mit 1,60 Euro/m² rd. 10 % über dem Niveau des aktuellen Bodenrichtwerts. Die Preise von **Waldflächen** variieren, resultierend aus divergenten Zustandsmerkmalen (Trockenheit / Borkenkäfer). Im ersten Halbjahr wurden durchschnittlich 1,30 Euro/m² für Laubwald (+13 %), 0,95 Euro/m² für Mischwald (-17 %) und 0,85 Euro/m² für Nadelwald (gleichbleibend) gezahlt. Der Wert für Flächen ohne Aufwuchs liegt mit 0,50 Euro/m² ebenfalls auf dem Vorjahresniveau.

Die Preise für **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** (Grundstücksgrößen zwischen 350 und 800 m²) sind im Mittel um 3 % gestiegen. Im Nordkreis lag der Durchschnittswert einer solchen Immobilie bei rd. 284.000 Euro (-8 %), im Mittelkreis bei rd. 272.000 Euro (+6 %) und im Südkreis bei rd. 251.000 Euro (+11 %). Je nach Baujahr, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit variieren die Kaufpreise stark. In diesem Punkt ist der Gutachterausschuss auf die Mitwirkung der Käufer angewiesen.

Der Durchschnittswert einer **Neubaueigentumswohnung** liegt mit 3.700 Euro/m² über dem Vorjahresniveau (+10 %). Die Preise von **gebrauchten Eigentumswohnungen** (ETW) jüngeren Baujahres sind ebenfalls gestiegen. In der Baujahresgruppe 1950 – 1974 wurden durchschnittlich 1.370 Euro/m²-Wohnfläche (+12 %) gezahlt, für die ETW der Baujahresgruppe

1975 bis 1995 rd. 1.770 Euro/m²-Wfl. (+11 %) und rd. 2.170 Euro/m²-Wfl. (+2 %) für die Baujahresgruppe 1996 bis 2010. Im Einzelnen ist der Wert einer ETW natürlich stark abhängig von der Lage, dem Baujahr, der Bauausführung, der Ausstattung und den besonderen objektspezifischen Besonderheiten.

Im ersten Halbjahr 2022 wurden im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 rd. 3 % weniger bebaute Kauffälle registriert. Ebenso wurden 23 % weniger Wohnungen und 43 % weniger Bauplätze verkauft. Gleichzeitig wurden jedoch 11 % mehr Land- und Forstwirtschaftliche Flächen veräußert.

Die weitere Marktentwicklung wird zeigen, ob ein Wendepunkt der Preissteigerung erreicht ist.